

NIEUW KRALINGEN

Op de kop van
de Avenue II



Op de kop van de Avenue II

Welkom in Nieuw Kralingen. Een nieuwe groene stadswijk vlakbij de Kralingse Plas en dichtbij bruisend Rotterdam. De wijkopzet en architectuur zijn geïnspireerd op het oude Kralingen, maar hebben een heel eigen sfeer. Hier vindt het beste van twee werelden elkaar en dat blijkt ongekend populair. Deelgebied 'Aan de Boezem I' is opgeleverd en de bouw van 'Aan de Boezem II' en op 'Op de kop van de Avenue I' is ver gevorderd.

Tijd voor een nieuw deelgebied: 'Op de kop van de Avenue II' biedt een rijk palet aan woningtypen en architectuurstijlen. En ook hier koesteren we de typisch Kralingse kenmerken. Met extra hoge plafonds, verhoogd wonen aan de straat - waardoor je daar wel op uitkijkt en tegelijkertijd veel privacy hebt - en is de grote tuingevel van glas.

Alle woningen liggen direct aan de brede en groene Avenue. Wonen op de eerste rang. Eenmaal op de Avenue wandel je binnen een paar minuten zo naar de sportvelden, de Kralingse Plas en het Kralingse Bos.

In deze brochure nemen we je mee door Rotterdam, Kralingen én Nieuw Kralingen. Ook tonen we de 3 verschillende woningtypen en de plattegronden die daarbij horen. Alle verkooptekeningen van de verschillende bouwnummers zijn terug te vinden op de website www.nieuwkralingen.nl. Zo kun je weloverwogen een keuze maken uit een van de 15 woningen.

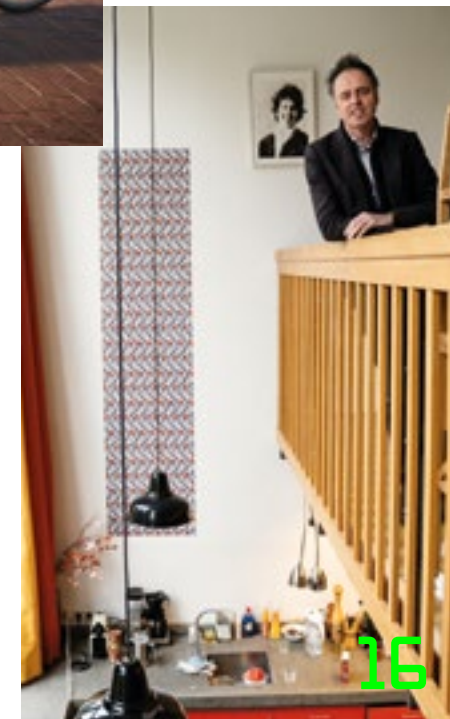
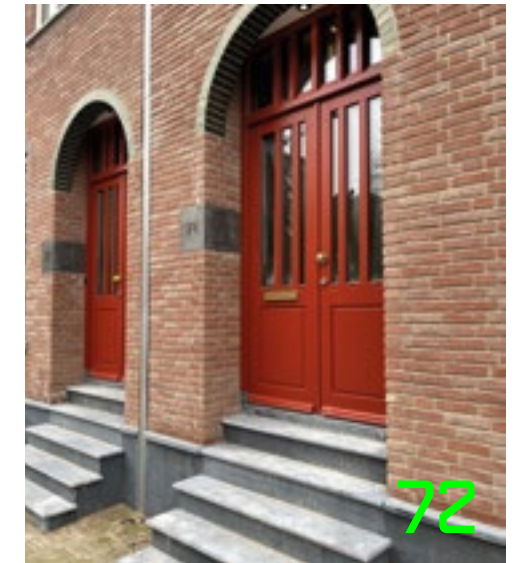
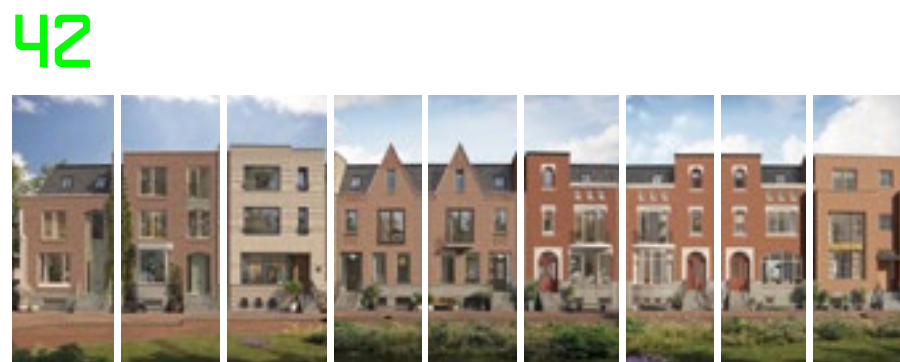
De verkoop van Nieuw Kralingen ligt in handen van Remco de Groot, Tom van Noord en Raymond Raadtgever. Zij helpen met plezier woon-dromen waar te maken. De contactgegevens staan achter in deze brochure. Veel leesplezier en succes met het maken van een keuze!

**Met hartelijke groet,
Team Nieuw Kralingen**

**NIEUW
KRALINGEN**

INHOUD

- 9 Rotterdam
Stad met internationale allure
- 10 Locatie Nieuw Kralingen
- 12 Groene stadswijk aan de Kralingse Plas
- 16 Wonen aan de Nieuwe Avenue!
- 20 Wat ligt waar?
- 22 Stadsvilla Avenue
- 44 Stadsvilla Avenue Hoek
- 56 Herenhuis Avenue
- 70 Nauwelijks energielasten
- 71 Mobiliteit kun je delen
- 72 Nieuw Kralingen met eigen ogen
- 74 Wooncoaches begeleiden je van A tot Z
- 77 Een pakhuis vol wooninspiratie
- 78 De keuken is een plek waar je samenkomt
- 81 Verhuis je hypotheek
- 82 Contactgegevens



colofon

Redactie:
Raymond Raadtgever
Michel Draisma
Kim Dijkema

Tekst:
Sanna schrijft...

Fotografie:
Jan Bijl, Rogier Boogaard,
Claire Droppert, Guido Pijper,
M. van der Veen / E.H. de Oliveira,
Hester Blankestijn, Iris van den Broek

Impressies:
De Beeldenfabriek, Jessie Langen,
Shayla Mooijekind

Ontwerp:
75B

Vormgeving:
Meine Steenbakkers

Druk:
MVL Group

Voor meer informatie:
Raymond Raadtgever
(verkoopmanager)
Michel Draisma
(marketing & communicatie)

info@nieuwkralingen.nl
www.nieuwkralingen.nl

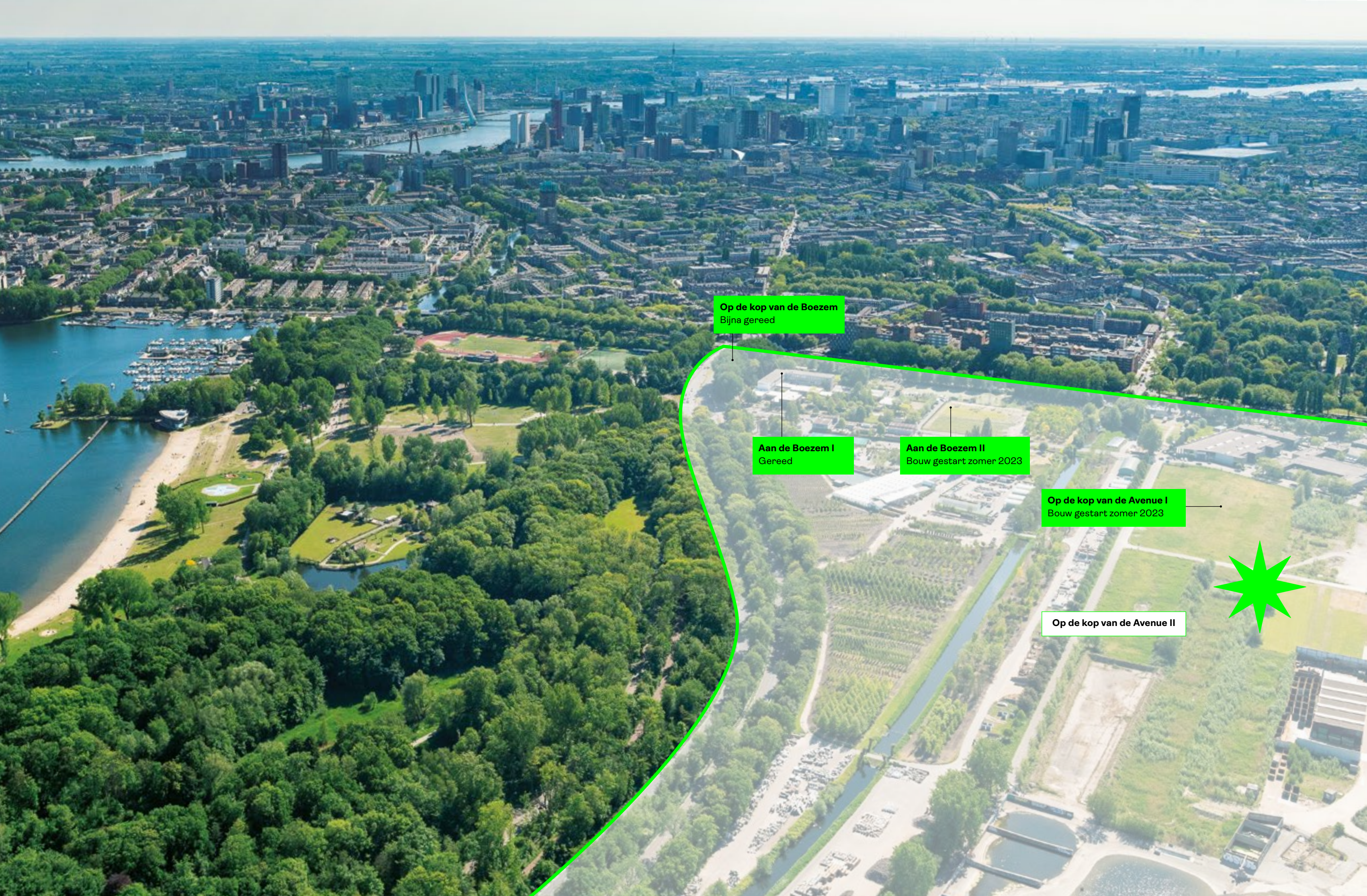
Volg Nieuw Kralingen ook op
Instagram @nieuwkralingen of
Facebook /nieuwkralingen

Dit is een uitgave van:
Ontwikkelcombinatie
Nieuw Kralingen (OCNK)

Nieuw Kralingen is
een ontwikkeling van:
Heijmans en ERA Contour
in samenwerking met de
Gemeente Rotterdam

heijmans **era contour** | **ra**

Disclaimer: aan de inhoud van deze
sfeerbrochure kunnen geen rechten
worden ontleend. De getoonde
plattegronden en impressies in deze
sfeerbrochure zijn impressies en vormen
geen onderdeel van de contractstukken.



Op de kop van de Boezem
Bijna gereed

Aan de Boezem I
Gereed

Aan de Boezem II
Bouw gestart zomer 2023

Op de kop van de Avenue I
Bouw gestart zomer 2023

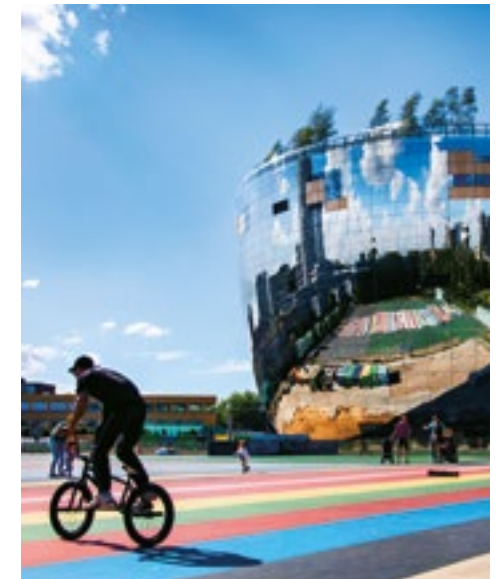
Op de kop van de Avenue II





ROTTERDAM

STAD MET INTERNATIONALE ALLURE



Stad met internationale allure

De afgelopen jaren heeft Rotterdam een transformatie ondergaan. Dit is terug te zien in de realisatie van prachtige nieuwbouw en omgetoverde straten met een nog uitgebreider aanbod aan winkels en horeca. Daarmee heeft de grootste havenstad van Europa zich internationaal op de kaart gezet. Rotterdam toont letterlijk en figuurlijk hoog boven alles uit. Van de 25 hoogste gebouwen van Nederland staan er 12 in hartje Rotterdam! Dit is de plek waar je wilt thuiskomen én blijven wonen.

Allemaal in je eigen stad!

Van grote winkelketens tot exclusieve designstores en kleine speciaalzaken, Rotterdam heeft het allemaal. De 'Koopgoot' is het bekendst, maar er is nog zoveel meer.

De Van Oldenbarneveltstraat bijvoorbeeld. Hier voelt winkelen alsof je in Parijs bent. Andere opties zijn de Meent en de Pannekoekstraat die samen een lange sliert vol verrassende winkels vormen. Uitgaan en de vele culturele events maken wonen in Rotterdam een feest. Niet voor niets staat de stad bekend als festivalstad.

Je bent er zo

Een andere grote plus van Rotterdam is de bereikbaarheid. Hier beweeg je je net zo makkelijk over het water als over de goede fietspaden. Het openbaar vervoer is uitstekend en Rotterdam heeft een eigen vliegveld. Tot slot neemt Rotterdam strategisch gezien een heel interessante positie in. Den Haag, Utrecht en Breda zijn maar een paar van de grote omliggende steden die goed en snel bereikbaar zijn.

Natuur in én om de stad

Wie in Nieuw Kralingen woont, hoeft niet op pad om de natuur te bereiken. Je woont er middenin. Mocht je je (groene) horizon verder willen verbreden: wat dacht je van het Vroesenpark, het park bij de Euromast of het Arboretum van Kralingen? En ietsje verder ben je zo in Nationaal Park De Biesbosch en datzelfde geldt voor het strand van Hoek van Holland. Rotterdam, daar kun je alleen maar van houden.

LOCATIE

NIEUW KRALINGEN

Nieuw Kralingen is een van de laatste grootschalige nieuwbouwontwikkelingen binnen de ring van Rotterdam. Hier proef je de stad en voel je de ontspanning van buiten leven. Vanuit Nieuw Kralingen fiets je in 10 minuten naar de binnenstad, bussen stoppen in de buurt en de A20 bereik je snel. Als je dan bedenkt dat je hier ook zo het Kralingse Bos inloopt of een rondje 'Plas' maakt, dan durven we rustig te stellen dat deze locatie uniek is in Rotterdam.



Als Nieuw Kralingen lift je mee op alle hotspots die de omgeving al rijk is. We zetten er een paar op een rij. Laat duidelijk zijn, dit is slechts een kleine greep. Zoals je misschien wel weet, is Kralingen vele fijne plekken rijk.

Winkelen in de Lusthofstraat

In de Lusthofstraat vind je een uitgebreid assortiment van winkels (65!) en leuke horecagelegenheden met terras. Parkeren kan in de straat zelf of in de parkeergarage. Of je laat je auto thuis en fiets er vanuit Nieuw Kralingen binnen een paar minuten naartoe. De Lusthofstraat wordt bestempeld als de fijnste winkelstraat van Kralingen. Naast de landelijk bekende ketens zijn er ook volop boetiekjes en speciaalzaken van lokale ondernemers. Juffrouw van Zanten (*1) is zo'n lokale ondernemer. Op het gezellige terras of binnen geniet je van écht goede koffie gemaakt van de beste bonen. Verder kun je er ook terecht voor een watertandend lekkere lunch, high tea, taartjes en wijn. Terecht dat deze zaak zo hoog staat aangeschreven. Echt een aanrader.

Wandelen in het bos en even naar De Eekhoorn

Wie weleens in het Kralingse Bos komt, kent snackbar De Eekhoorn (*2). Het bijzondere is dat De Eekhoorn niet voelt als een snackbar. Alles is biologisch en de sfeer heeft wel iets weg van een gezellig buurtcafé. Wie je bent en wat je doet, doet er hier niet toe. Iedereen is welkom. Het huisje met boerenluiken staat aan de Prinses Beatrixlaan naast een van de parkeerplaatsen in het Kralingse Bos.

Wine and dine

Voel je welkom bij Osteria Vicini. Osteria Vicini (*3) is een trendy Italiaans restaurant op de hoek van de Kortekade en de Maria Stuartlaan. Bekend en geliefd bij menig Rotterdammer. Hier kun je terecht vanaf het ontbijt tot en met het diner en alles daartussenin. Lekker borrelen, lunchen, even een kop koffie. Het restaurant heeft een open keuken en via de grote ramen kijk je uit op de buurt. In de kelder bevinden zich nog 3 ruimten die geschikt zijn voor events, besloten bijeenkomsten en vergaderingen. "We willen dat je je direct welkom voelt", aldus eigenaar Remco. De Osteria is trouwens niet

het enige restaurant dat Remco runt. Pizzabar Vicini in Kralingen behoort ook tot zijn Vicini's.

Wind in de zeilen

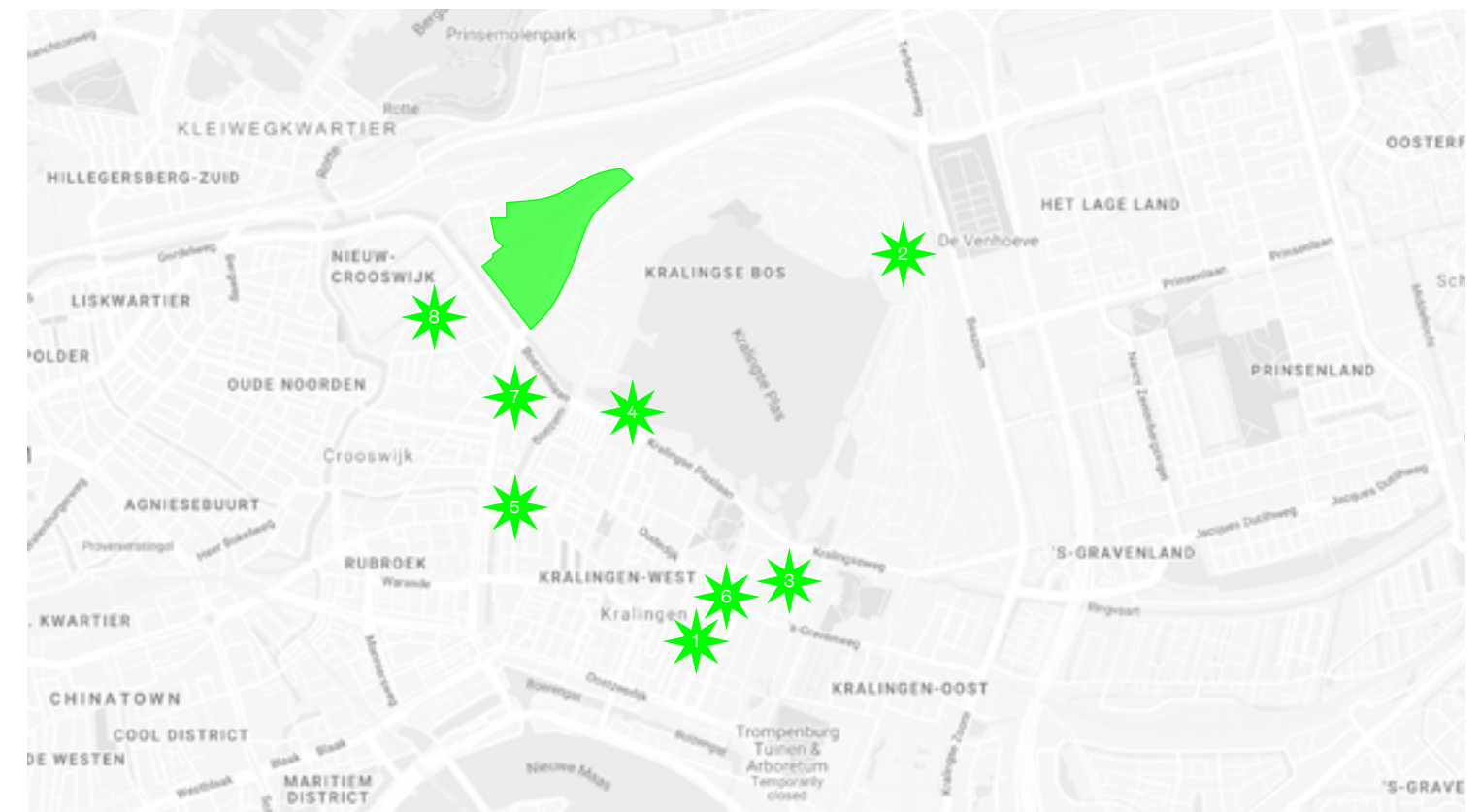
Leren zeilen, wedstrijdzeilen, een boot boeken of een ligplaats bemachtigen; daarvoor moet je bij de Rotterdamsche Zeilvereniging zijn (*4). Direct aan de Kralingse Plas en dus op een steenworp afstand van je mogelijk nieuwe thuis. Wandel er op je gemak naartoe en geniet. Het is altijd gezellig in de sociëteit en het programma van deze zeilvereniging - die al meer dan 110 jaar bestaat - staat boordevol events.

De dagelijkse boodschappen vlakbij

Binnen 5 minuten fietsen ben je bij een supermarkt van een van de grote ketens (*5 en 6). En de kleinere winkels (met veel vers) vind je bijna om de hoek (*7)!

Met het openbaar vervoer

Een keertje niet met de fiets naar het centrum? Op zo'n 10 minuten wandelen vind je de haltes van tram 7 en buslijn 38 (*8).



GROENE STADSWIJK AAN DE KRALINGSE PLAS

De Bosdreef wordt verlegd. Deze vroegere snelweg - ja, dat was de Bosdreef ooit - gaat dus verdwijnen. Straks ligt de hele woonwijk direct áán de plas en het bos. En de bomen en water houden niet op aan de rand van Nieuw Kralingen: in de wijk zelf komen veel bomen en groen, een brede Avenue en waterpartijen!



Ei van Columbus

Door de verlegging van de Bosdreef maakt de hele wijk een directe verbinding met het Kralingse Bos en het water. "En dat is heel bijzonder. In Rotterdam is bijna geen park te vinden met een aantrekkelijke stedelijke rand. Alle parken liggen solistisch en zijn bijna onlogisch bereikbaar. Nieuw Kralingen heeft in dat opzicht iets aantrekkelijks te bieden en de verlegging van de Bosdreef zie ik als het ei van Columbus.", aldus stedenbouwkundige Adriaan Geuze.



De eerste fase van de verlegging is in het najaar van 2023 gerealiseerd. Als je over de huidige Bosdreef richting het centrum rijdt, is dit aan de rechterkant goed te zien.

De nieuwe Verlegde Bosdreef zal omzoomd worden door bomen aan beide kanten. Het wordt een tweebaansweg met een maximum snelheid van 50 km/u, in plaats van de huidige situatie met twee keer twee banen en 70 km/u.

De twee keer twee banen van de huidige Bosdreef verdwijnen. Op de noordelijke banen komt de rand van de wijk, van de zuidelijke banen wordt een verkeersluwe twee-richting weg gemaakt.

Meer weten? In de volgende video licht de stedenbouwkundige het verleggen van de Bosdreef toe:



Extra bomen, groen en waterpartijen voor een natuurinclusieve wijk

Er is gezocht naar mogelijkheden om Nieuw Kralingen aantrekkelijk te maken voor de nieuwe bewoners én lokale flora en fauna. In totaal worden meer dan 800 bomen geplaatst in de openbare ruimte, van boomsoorten die in de omgeving al voorkomen.

Door streekeigen beplanting terug te laten komen ontstaat een natuurlijk verloop van bestaande natuur naar nieuwe natuur. Dieren herkennen de beplanting en zullen hun leefomgeving automatisch vergroten, waardoor in no time de vogels en andere dieren in het gebied en de tuinen te vinden zullen zijn.

Heerlijk toch om 's ochtends de mussen in het grasveldje van je tuin te zien zitten? Met nestkasten in de gevels bieden we vogels en vleermuizen een veilig nieuw huis.

Naast de bomen in het openbare gebied krijgt iedere koper bij de aankoop van een woning een boom in de voor- of achtertuin. Dit versterkt het groene straatbeeld en het draagt bij aan de natuurinclusiviteit van de wijk.

In het midden van de Nieuw Kralingen komt een aantrekkelijke waterloop: belangrijk voor flora en fauna en voor de wateropvang en -afvoer. Het maakt van Nieuw Kralingen tegelijkertijd een nog fraaiere stadswijk!



Overzicht van te planten bomen in de openbare ruimte

**Bedrijventerrein
Boezembocht / Boezebuurt**

Het gebied waar nu de 5 bedrijfsgebouwen aan de Boezembocht staan, wordt op termijn mogelijk een gebied waar voornamelijk gewoond gaat worden. De gemeente Rotterdam staat hier positief tegenover.

De herontwikkeling naar woningbouw wordt door de huidige eigenaar onderzocht. De werktitel voor dit gebied is Boezebuurt en sluit stedenbouwkundig aan bij de wijk Nieuw Kralingen. De exacte inhoud van de plannen en de fasering zijn nog niet bekend.

Verlegde Bosdreef

Deelgebied
Op de kop van de Avenue II

Op deze situatietekening is goed te zien hoe mooi je hier woont aan de Kralingse Plas en het Kralingse Bos. Nieuw Kralingen brengen we gefaseerd in verkoop. Nu is het de beurt aan Herenhuizen en Stadsvilla's Avenue van 'Op de kop van de Avenue II', dat we uitgelicht hebben.

- (*1) De rand van de nieuwe wijk komt op de noordelijke rijbanen van de huidige Bosdreef te liggen. De zuidelijke rijbanen maken plaats voor een langzaam verkeer weg, met de auto te gast.
- (*2) Via de weidse Avenue wandel je zo naar de Kralingse Plas.

WONEN AAN DE NIEUWE AVENUE!

Eerder spraken we stedenbouwkundige Adriaan Geuze van West 8 over zijn stedenbouwkundige visie op Nieuw Kralingen.* Dit keer vertelt hij over de rol van de Avenue en welke gedachte daar achter zit.

Verbonden met de Kralingse Plas

“Toen we deze stadswijk gingen ontwerpen, hadden we het idee om een stratenstructuur te maken waarbij elke straat eindigt in het Kralingse Bos, daar naadloos op aansluit. De Avenue speelt daar een belangrijke rol in: het ligt in het midden van Nieuw Kralingen en biedt op elke doorsnede zicht op de molens. En wie de molens kan zien, weet dat de Kralingse Plas heel dichtbij is.

We hebben gekeken naar gewaardeerde lanen als de Avenue Concordia, de Voorschoterlaan, de Parklaan en de Jericholaan. Ook deze lanen hebben een parkachtige middenberm die zo breed is dat je er een kiosk kwijt kunt, maar je kunt er ook balletje trappen of een buurtbarbecue houden. Het zijn tijdloze woonmilieus die onverminderd populair zijn en blijven.”

Een uitgesproken karakter door variatie

“We hebben de vrijheid genomen om deze avenue niet kaarsrecht te maken, maar op plaatsen te knikken en in breedte te variëren. Daardoor ontstaat een uitgesprokener karakter met meer herkenningspunten. De gevarieerde ontwerpen van de woningen door 4 architectenbureaus dragen hier zeker aan bij. Er zit een interessante ritmiek in van variatie en herhaling waardoor je het gevoel krijgt dat de laan in de loop der jaren is gebouwd. Net als vroeger.”

De Avenue als hart van de wijk

“Een laan wordt alleen maar mooi als je ook leuke zijstraten hebt. Dan wordt de laan het hart van de wijk. Zo is het in Nieuw Kralingen. Er komen allerlei mooie straten uit op de Avenue en ook de centrale waterpartij en een belangrijke fietsroute doorkruist het. Door het knikken van de Avenue en de straten die op de laan aanhaken, ontstaan er mooie plekken voor opvallende hoekpanden. Dat heeft een wijk nodig. In de geschiedenis zien we dat dit echt landmarks zijn, herkenningspunten die tot de verbeelding spreken.”

Verbinding én privacy

“Aan de Avenue staan statige woningen aan een extra brede stoep. Een deel daarvan is van de huiseigenaren. Ze kunnen hier een bankje, kunstwerk, bloempot of geveltuin maken, wat het straatbeeld verlevendigt. De panden hebben een trapje naar de entree. Dat verhoogde wonen biedt twee voordelen: vrij uitzicht en toch privacy in huis.”



Een groene, natuurinclusieve Avenue

“Bij het ontwerpen hebben we ervoor gezorgd dat de wijk ultiem groen wordt. Als je uitzoomt, zie je dat het Kralingse Bos als het ware over de wijk wordt doorgetrokken. Alle straten hebben aan 1 of 2 zijden bomen, de tuinen zijn diep en in de binnenstraten hebben de voortuinen hagen.

De parkachtige setting van de brede Avenue versterkt dat karakter. Er komen verschillende typen bomen en planten. Niet allemaal in het gelid, wel zodanig dat er eenheid is in de lengte en dat zichtlijnen behouden blijven.

Door op plaatsen de natuur wat meer zijn gang te laten gaan en op andere plekken de boel wat meer ‘aan te harken’ ontstaat een aangename variatie.

De Avenue draagt veel bij aan een aantrekkelijke woonomgeving, voor natuur en mens”, besluit Adriaan.



* Lees het eerste interview met Adriaan terug in het eerste Nieuw Kralingen Magazine





Rechts de Stadvilla's Avenue en geheel rechts de Stadvilla Avenue Hoek

WAT LIGT WAAR?

Op de kop van de Avenue II bestaat uit 15 woningen in drie verschillende typen. Binnen die typen is ook veel variatie, omdat de drie architectenbureaus van Nieuw Kralingen werken met drie architectuurstijlen. Het resultaat is een rijke variatie in aanbod, zowel in uiterlijk als in grootte en indeling.

In dit deelgebied vind je voor het eerst woningen mét souterrain: negen Stadsvilla's Avenue en één Stadsvilla Avenue Hoek. Zeer ruim, met een bijzondere indeling en extra hoge achterpuien!

Het derde woningtype is het Herenhuis, een klassieker van Nieuw Kralingen. Deze woningen zijn te bewonderen in deelgebied Aan de Boezem I, die begin 2024 werden opgeleverd. In Op de kop van de Avenue II komen 5 woningen Herenhuis Avenue.

Dit deelgebied is bijzonder doordat de woningen komen te liggen aan de brede en groene Avenue die dwars door Nieuw Kralingen loopt, tot aan de Kralingse Plas.

Alle woningen worden gasloos uitgevoerd en voorzien van zonnepanelen op het dak. De vloerverwarming op alle verdiepingen zorgt voor veel comfort. Fijne mogelijkheid van dit systeem is dat het ook enkele graden kan koelen. De badkamer is luxe uitgevoerd met hoogwaardig sanitair en fraaie tegels. De woningen worden zonder keuken opgeleverd. De indeling, kleur en opstelling laten we graag aan jouw smaak over.

Op de volgende pagina's vind je informatie over de verschillende woningtypen en laten we je de inspiratieplattegronden zien. De volledige verkoopdocumentatie staat op www.nieuwkralingen.nl.

Stadsvilla Avenue

Bouwnummer 372 t/m 380

- bouwnummer 374 en 379 hebben een erker
 - 234 t/m 250 m²
 - 4 woonlagen, waaronder één souterrain
 - 7 kamerwoning
 - 2 luxe badkamers
 - Eigen bodemwarmtepomp
 - Dubbelhoge glazen achterpui
 - Grote stadstuin
- Pagina 22

Stadsvilla Avenue Hoek

Bouwnummer 371

- 258 m²
 - 3 woonlagen, waaronder één souterrain
 - 6 kamerwoning
 - 1 luxe badkamer
 - Eigen bodemwarmtepomp
 - Dubbelhoge glazen achterpui
 - Grote stadstuin
- Pagina 44

Herenhuis Avenue

Bouwnummers 381 t/m 385

- 153 t/m 175 m²
 - 3 woonlagen
 - 6 kamerwoning
 - 2 luxe badkamers
 - Eigen bodemwarmtepomp
 - Grote stadstuin
- Pagina 56

Kavelkaart



Stadsvilla Avenue





STADSVILLA AVENUE

In deelgebied Op de kop van de Avenue II komen 9 Stadsvilla's Avenue, ontworpen door drie architectenbureaus. Het resultaat is een gevarieerde rij woningen die trots aan de brede Avenue van Nieuw Kralingen staan.

De ruime afmetingen, de hoogte op de begane grond, de standaard uitbouw aan de tuinzijde en de indrukwekkende glazen pui in de achtergevel bieden je alle vrijheid. Dit huis laat zich indelen naar de behoeften van jouw gezin. Een kantoor, atelier of gym aan huis is allemaal mogelijk, net als een extra verblijfsruimte voor logees.

De begane grond ligt verhoogd ten opzichte van de straat, wat zorgt voor privacy én tegelijkertijd mooi uitzicht biedt op de groene Avenue. Naast de ruimte in het souterrain en op de begane grond hebben deze woningen ook nog eens twee riante slaapverdiepingen.

De statige Stadsvilla Avenue biedt je alle mogelijkheden voor ruim en comfortabel wonen!





‘Geen dertien in een dozijn, deze bijzondere Stadsvilla met souterrain.’

Met een dubbelhoge glazen achterpui, een verhoogde woonkamer én vrij uitzicht over de weidse Avenue!



Zicht vanuit de tuin op de dubbel hoge glazen pui en openslaande deuren van de Stadsvilla Avenue

PLATTEGRONDEN STADSVILLA AVENUE

bouwnummer 372 t/m 380 (getoond bouwnummer 379 - bouwnummers 379 en 374
beschikken over een erker)

Openslaande deuren
naar de grote stadstuin



Souterrain



Bel-etage (verhoogde begane grond)



**‘Eindelijk de
luxe keuken waar
we altijd van
droomden, met
kookeiland en
wijnkast.
Op een bijzondere
plek: in onze
nieuwe souterrain.’**

Souterrain met erboven de bel-etage (de verhoogde begane grond)

‘Hier ontvangen we graag familie en vrienden. Wat een ideale plek, want bij mooi weer loop je zo de tuin in via de grote openslaande deuren!’



Eetgedeelte op tuinniveau, met het souterrain en de bel-etage in de achtergrond



‘Heerlijk bijkomen na een drukke dag in onze woonkamer. Hier vandaan kijk je uit op de groene en brede Avenue. Wat een uitzicht!’

Bel-etage met uitzicht op de Avenue

PLATTEGRONDEN STADSVILLA AVENUE

bouwnummer 372 t/m 380 (getoond bouwnummer 379 - bouwnummers 379 en 374
beschikken over een erker)





'The best of both worlds': ochtendzon in mijn achtertuin, een praatje in de avondzon aan de prachtige Avenue!

SPECIALS STADSVILLA AVENUE

ELKE WONING UNIEK

In Nieuw Kralingen maken we een stadswijk die je het gevoel geeft dat het er al decennia staat. Dat doen we onder meer met ouderwets vakmanschap en oog voor detail.

En door de variatie in de architectuur lijkt het of de wijk stap voor stap gegroeid is

Daardoor is elk huis in Nieuw Kralingen uniek: door de verschillende gevels en indelingen en opties.

Elke woningen van Op de kop van de Avenue II heeft een eigen naam en voor iedere woning is een individuele special gemaakt, met meer indelingsvarianten. Voor nog meer inspiratie!

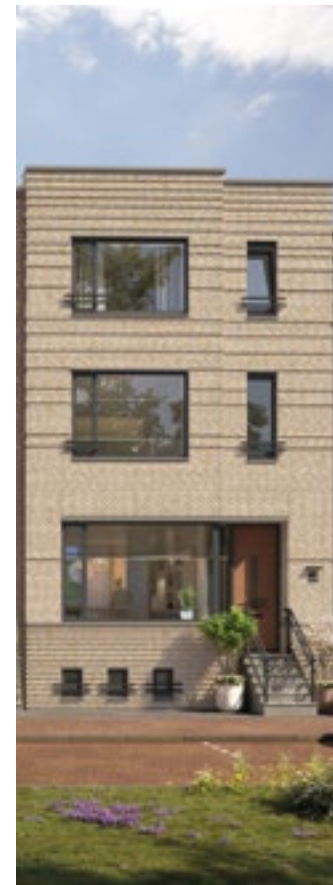
Gebruik de QR-codes hieronder om de Special te bekijken per individuele woning.



bnr: 380
Rozenburg



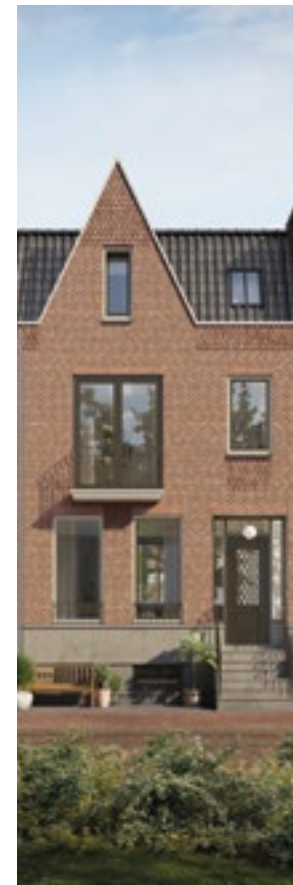
bnr: 379
Trompenburg



bnr: 378
Woudestein



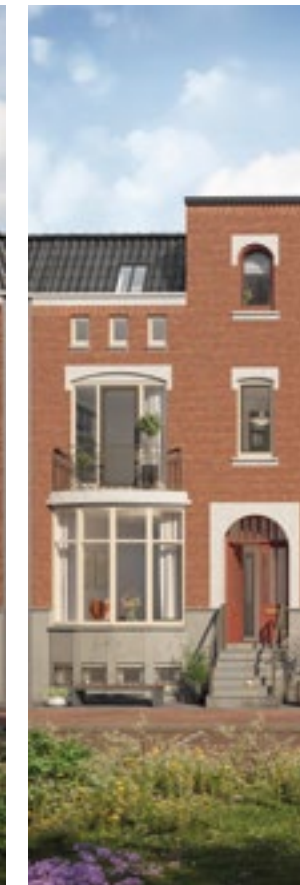
bnr: 377
Polanen



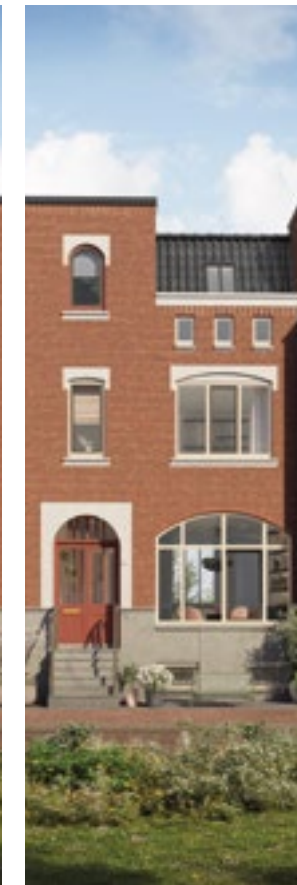
bnr: 376
Lusthof



bnr: 375
Jericho



bnr: 374
Mecklenburg



bnr: 373
Concordia



bnr: 372
Oostmaas



Stadsvilla Avenue Hoek



Op de voorgrond Stadsvilla Avenue Hoek, met entree aan de zijkant



STADSVILLA AVENUE HOEK

‘Admiraliteit’

Zoals stedenbouwkundige Adriaan Geuze eerder in deze brochure vertelt, staan er langs de Avenue van Nieuw-Kralingen een aantal heel bijzondere hoekwoningen. Deze Stadsvilla met souterrain is er zo een. Uniek door de uitstraling, indeling én ligging. Je woont op een van de mooiste plekken van de wijk en daar geniet je optimaal van, want door de enorme raampartijen beleef je de omgeving ook binnen.

Via de entree aan de zijkant kom je het huis binnen. Er zijn meerdere indelingen mogelijk op de begane grond die iets verhoogd ligt ten opzichte van de straat, een zogenaamde bel-etage. Onze interieurarchitect inspireert je met de indelingen op de volgende pagina's. De splitlevel van deze woning geeft aan de tuinzijde extra veel ruimtelijke beleving en licht door de dubbelhoge glazen achterpui.

Op de 1e verdieping bevinden zich de slaapvertrekken en luxe badkamer. Vanuit 2 van de 4 slaapkamers kijk je vrij uit over de weidse Avenue. Maak van deze unieke woning, jouw droomthuis!



Laat je verder inspireren door de andere indelingsvarianten, bekijk de Special ‘Admiraliteit’



PLATTEGRONDEN

STADSVILLA AVENUE HOEK

bouwnummer 371





**‘Ons nieuwe
souterrain:
ruimte om
te werken,
een bordspel
te spelen en
te ontspannen in
de thuisbioscoop.
Fantastisch!’**

PLATTEGRONDEN STADSVILLA AVENUE HOEK

bouwnummer 371





**‘Lekker eten en
bijpraten aan ons
kookeiland, met
perfect zicht op
de prachtige tuin,
door de dubbelhoge
glazen pui.’**

Herenhuis Avenue



Vijf Herenhuizen met uitzicht op de brede Avenue



HERENHUIS AVENUE

Letterlijk op de kop van de Avenue komen 5 schitterende Herenhuizen. Een prachtige plek om te wonen door het mooie uitzicht. Wandel straks de Avenue van Nieuw Kralingen af en kom uit bij de plas en het bos. Veel mooier dan dit wordt het niet.

Het Herenhuis kunnen we zomaar het Kralingen 2.0-huis noemen. Het heeft een aantal kenmerken die je ook in Kralingen ziet. Kom binnen in de ruime vestibule en ervaar het luxe gevoel van de hoogte van de ruim 3 meter hoge begane grond. Het Herenhuis is 6 meter breed en 11 meter diep. Dit resulteert in een woonoppervlakte variërend van 153 t/m 175 m².

De grote woonkeuken wordt vast een favoriete plek in huis. Door de gevelvullende glazen achterpui is het alsof je in de tuin staat te koken! Uiteraard is het mogelijk om de woning nog uit te breiden op de begane grond. Op de eerste verdieping vind je twee riante slaapkamers en een luxe badkamer. De 2e verdieping biedt nog eens twee (slaap)kamers en een tweede badkamer!

De Herenhuizen in Op de kop van de Avenue hebben 4 verschillende gevels. Welke heeft jouw voorkeur?



PLATTEGRONDEN HERENHUIS AVENUE

bouwnummer 381 t/m 385 (getoond bouwnummer 384)



Begane grond



1e verdieping



‘Ik ben helemaal verliefd op de woonkeuken: zo licht en de directe verbinding met de tuin is zo fijn!’

‘Uitzicht over de Avenue, de hoge plafonds, het licht en de ruimtelijkheid: wat een fantastische woonkamer’



PLATTEGRONDEN HERENHUIS AVENUE

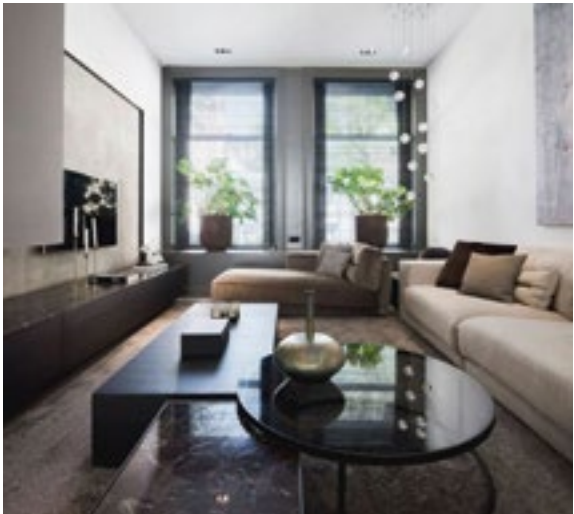
bouwnummer 381 t/m 385 (getoond bouwnummer 384)



2e verdieping

6 m

10,9 m



SPECIALS HERENHUIS AVENUE

ELKE WONING UNIEK

In Nieuw Kralingen maken we een stadswijk die je het gevoel geeft dat het er al decennia staat. Dat doen we onder meer met ouderwets vakmanschap en oog voor detail.

En door de variatie in de architectuur lijkt het of de wijk stap voor stap gegroeid is

Daardoor is elk huis in Nieuw Kralingen uniek: door de verschillende gevels en indelingen en opties.

Elke woningen van Op de kop van de Avenue II heeft een eigen naam en voor iedere woning is een individuele special gemaakt, met meer indelingsvarianten. Voor nog meer inspiratie!

Gebruik de QR-codes hieronder om de Special te bekijken per individuele woning.



bnr: 385
Nautilus



bnr: 384
Erasmus



bnr: 383
Excelsior



bnr: 382
Leonidas



bnr: 381
Victoria



NAUWELIJKS ENERGIELASTEN

Gasprijzen blijven stijgen en de maandelijkse energierekening loopt op. Daarnaast wil de overheid dat aardgas niet meer als warmtevoorziening in een woning wordt toegepast. Met elkaar werken we toe naar een energie neutrale samenleving met een CO2-uitstoot van 0.

Alles bij elkaar zorgt dit ervoor dat we zoeken naar manieren om onafhankelijk te zijn van prijsstijgingen en regelgeving. Met een nieuwbouwwoning in Nieuw Kralingen maak je wat dat betreft een belangrijke stap. De woningen worden niet op het gas aangesloten en ook niet op het warmtenet van de gemeente Rotterdam. Er komen zonnepanelen op de daken. Je bent klaar voor de toekomst en hoge of stijgende gasprijzen raken je nauwelijks. Doordat je woning bijna energieneutraal is (BENG), is je energierekening aanzienlijk lager dan wanneer je bijvoorbeeld in een huis uit 1930 woont.

Geen gas en lekker comfortabel

In plaats van een traditionele aansluiting op gas of het warmtenet krijgen de woningen in Nieuw Kralingen een individuele bodemwarmtepomp. Bij zo'n pomp wordt energie/warmte onttrokken uit de grond om te voorzien in warmte en warm water. Het werkt als een zandloper. In de zomer wordt de woning opgewarmd door de zon, deze warmte wordt afgevoerd naar de bodem en in de winter wordt deze warmte weer gebruikt.

Het fijne aan dit systeem is dat de vloerverwarming in de zomermaanden ook ingezet kan worden als vloerkoeling. De temperatuur in huis kun je een paar graden terugkoelen en dat geeft een heel aangenaam gevoel als het buiten erg warm is. De warmtepomp is bij de v.o.n.-prijs van de woning inbegrepen. Je wordt eigenaar van de warmtepomp en hebt dus niets te maken met ingewikkelde leaseconstructies.

Lage energierekening

De bodemwarmtepomp zorgt er dus voor dat je niet meer afhankelijk bent van gas en het warmtenet. De uitstekende isolatie en een uitgebalanceerd ventilatiesysteem dragen bij aan wooncomfort en een lagere energierekening. De zonnepanelen op het dak bieden over het algemeen voldoende energie voor de gebouw gebonden apparaten, die nodig zijn voor binnenklimaat en warm water. Het aantal zonnepanelen per woning is afgestemd op BENG2=0. Lees de technische omschrijving voor meer informatie. Het werkelijke verbruik is natuurlijk wel afhankelijk van je gezins-samenstelling en woonsituatie.

Nóg een voordeel van nieuwbouw

Je hoeft je de komende jaren niet bezig te houden met onderhoud. We passen bij de bouw duurzame materialen toe en alles is nieuw. Dat scheelt tijd en geld. Overtuigd? Aan de Boezem II kan je start zijn van een onafhankelijke en energie neutrale toekomst.



MOBILITEIT KUN JE DELEN

Nieuw Kralingen wordt een duurzame woonomgeving en dat zie je terug in de inrichting van het openbaar gebied. Veel meer groen dan gemiddeld, waardoor er bijvoorbeeld meer ruimte is om te spelen. Parkeren in Nieuw Kralingen is net als in Kralingen gewoon op straat. Per huishouden geeft de gemeente Rotterdam één parkeervergunning af.

‘Door de ligging in het hart van de stad is een auto niet altijd nodig. Je bent zo met de fiets in het centrum.’

Als de wijk klaar is staan hier circa 40 elektrische auto's. Door deelmobiliteit aan te bieden willen we iedereen net zo mobiel houden als voorheen en hopen we het autobezit terug te dringen. Als de eerste woningen worden opgeleverd, staan de deelauto's klaar. Altijd op korte loopafstand van je huis. De bewoners ontvangen bij de aankoop van de woning een gratis abonnement voor 3 jaar. Op deze manier kan iedereen wennen aan deelmobiliteit.

Mocht blijken dat de vraag groter is dan het aanbod, dan wordt het aantal auto's uitgebreid door de exploitant. Kijk voor meer informatie op de website van MyWheels, momenteel de aanbieder van deelmobiliteit in Nieuw Kralingen. Er is keuze uit verschillende typen auto's, altijd op korte loopafstand van je huis!

NIEUW KRALINGEN MET EIGEN OGEN

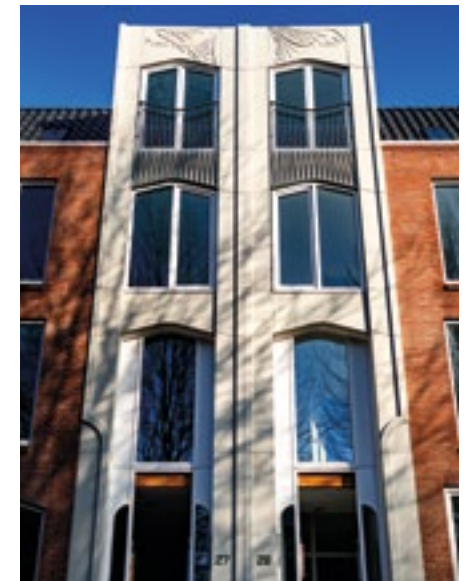


De eerste koopwoningen zijn opgeleverd: deelgebied 'Aan de Boezem I' is vanaf nu te bewonderen!

In Nieuw Kralingen zijn drie architectuurstijlen terug te zien: romantisch kubisme, art nouveau en de Hollandse bouwstijl. Uitgewerkt door vier architectenbureaus die in alle deelgebieden betrokken zijn, met als motto eenheid in verscheidenheid. Het heeft gezorgd voor een levendig karakter door de spannende mix aan statige huizen waarin romantiek de boventoon voert.

Tot nog toe lieten we de kwaliteit van de architectuur zien met digitale impressies. Wie nu vanaf de ing. Kostelaan via de Rita Reysstraat de wijk in rijdt, ziet die kwaliteit met eigen ogen.

Zoals het verhoogde wonen aan de straatzijde, dat veel privacy biedt. Of de hoge plafonds en de grote glazen achterpuien, die zorgen voor veel licht en een extra ruimtelijk gevoel in de woningen. Het gebruik van hoogwaardige materialen en het oog voor detail springen er ook uit.



WOONCOACHES BEGELEIDEN JE VAN A TOT Z

Na aankoop van de woning wordt je door Wilke of Normen uitgenodigd voor een individueel kopersgesprek, in de WAREHOUSE. Zij nemen je mee in het proces en het plan. “We maken kennis, zodat we de gezinssituatie en leefstijl kennen. Met die informatie kunnen we beter adviseren en eventueel opties aandragen waar een koper zelf nog niet aan had gedacht.”

Indeling kiezen en naar de showroom

Wilke legt uit dat de wooncoaches in het eerste kopersgesprek aan de hand van de plattegrond door het huis ‘wandelen’ en alle mogelijkheden op het gebied van indeling en afwerking toelichten. Na dit gesprek kies je de indeling en daarmee begint de woning vorm te krijgen om van jouw huis een thuis te maken.

Als de indeling definitief is, ga je weer naar de WAREHOUSE om keuzes te maken voor de afwerking. Denk hierbij aan de kleur van de badkamertegels, de keuken en allerlei andere esthetische keuzes. Op een bepaalde datum moeten alle keuzes bekend zijn bij de wooncoaches, want op basis daarvan gaat de bouwer de voorbereidingen treffen. Wilke of Normen laten je tijdig weten met welke sluitingsdata je te maken krijgt.

Persoonlijk aanspreekpunt

Wilke en Normen maken deel uit van Team Nieuw Kralingen en kennen daardoor alle ins en outs van het project. Daarbij zijn de lijnen kort. “We zijn al in een vroeg stadium betrokken bij het bedenken van diverse indelings- en uitbreidingsopties. Omdat we dit werk al zo lang doen, weten wij als geen ander waar vraag naar is. In de vorige fasen was bijvoorbeeld veel vraag naar een tweede badkamer. Dit soort informatie spelen we door en het resultaat is dat nu bijna alle woningen in Op de kop van Avenue II standaard een tweede badkamer hebben.” De wooncoaches staan je bij van A tot Z. Ook als dit traject is afgerond, blijven Wilke en Normen in beeld. Ze zijn het aanspreekpunt tot en met de oplevering.

Ontmoet je burens

De wooncoaches organiseren onder andere kopersbijeenkomsten en de kijkdagen op de bouw. “We vinden het belangrijk dat we hoogtepunten met elkaar vieren én dat kopers hun burens leren kennen.”



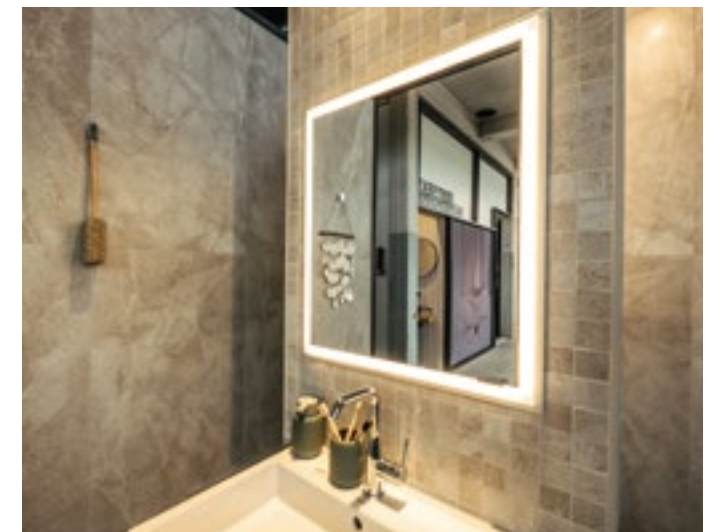
Op de kop van de Avenue II



EEN PAKHUIS VOL WOON- INSPIRATIE

Als je straks de sleutel krijgt, is alles nieuw. Een blanco vel waar jij 'kleur' aan gaat geven. Helemaal naar jouw wens en smaak. We helpen je graag, want er is veel te kiezen! Na het tekenen van de koopovereenkomst nodigen we je uit bij de WAREHOUSE, onze showroom in de Rotterdamse Schiehaven. In de WAREHOUSE doe je ideeën op en krijg je advies over de keuzemogelijkheden. De woningen in Nieuw Kralingen worden standaard zonder keuken, maar inclusief badkamer en toilet opgeleverd. In de WAREHOUSE kun je het sanitair en tegelwerk naar jouw smaak laten aanpassen. Maar dat niet alleen, je ziet hier ook welke binnendeuren, vloerafwerking en keukens er mogelijk zijn. Kortom, een one-stop-shop, boordevol inspiratie.

Nieuwsgierig? www.thewarehouse.nl



DE KEUKEN IS EEN PLEK WAAR JE SAMENKOMT

Is de keuken het hart van je huis? De plek waar je ontwaakt met de krant en koffie, waar de kinderen huiswerk maken en waar je met vrienden lang natafelt.

Zo'n belangrijke plek in huis verdient het om uniek te zijn, volledig passend bij jouw leven en smaak. En laten ze dat bij de WAREHOUSE nou als geen ander begrijpen. Je vindt er keukens van de kwaliteitsmerken next125 en Bruynzeel. Je krijgt een vrijblijvende (project)aanbieding van next125 of Bruynzeel. Daarnaast kun je er ook voor kiezen om een volledig ander ontwerp te laten maken dat nog beter past bij jouw wensen. Koop je je keuken bij de WAREHOUSE, dan ben je ervan verzekerd dat het ontwerp ook past. Want hier kennen ze elk detail van de woningen in Nieuw Kralingen. De adviseurs van next125 en Bruynzeel stemmen jouw keukenwensen met jou én alle betrokken bouwprofessionals af. Zo weet je zeker dat alles met de grootst mogelijke zorg en aandacht wordt geleverd, gemonteerd en aangesloten. En dat natuurlijk in lijn met de planning van jouw woning!



VERHUIS JE HYPOTHEEK

Hebben de Herenhuizen of Stadsvilla's van Op de kop van de Avenue II je verleid en heb je een huis gezien waar je jezelf ziet wonen? Dan is het tijd om je te verdiepen in de financiën. Een goed gesprek met een ervaren hypotheekadviseur schept duidelijkheid over de mogelijkheden en jouw toekomstige maandlasten. In dit artikel stellen we Chris Vaes van Vaes Finance en Jeroen Jansen van Familie en Vermogen aan je voor. Deze door ons geselecteerde partijen helpen graag bij het realiseren van jouw woondroom.

Hebben de Herenhuizen of Stadsvilla's van Op de kop van de Avenue II je verleid en heb je een huis gezien waar je jezelf ziet wonen? Dan is het tijd om je te verdiepen in de financiën. Een goed gesprek met een ervaren hypotheekadviseur schept duidelijkheid over de mogelijkheden en jouw toekomstige maandlasten. In dit artikel stellen we Chris Vaes van Vaes Finance en Jeroen Jansen van Familie en Vermogen aan je voor. Deze door ons geselecteerde partijen helpen graag bij het realiseren van jouw woondroom.

Vaes Finance is gespecialiseerd in hypotheekadvies voor nieuwbouw. Fijn als je bedenkt dat nieuwbouw kopen net even anders werkt dan een bestaande woning kopen. Zo heb je te maken met dubbele lasten, zijn de bijkomende kosten anders én kun je bijna alles meefinancieren: van de tuinaanleg tot de nieuwe vloer, keuken en het stucwerk. Daarbij kom je vaak in aanmerking voor rentekorting en kun je meer lenen als je een energiezuinige woning koopt. Chris weet er alles van en nodigt je van harte uit om vrijblijvend en kosteloos een afspraak te maken.

“De afgelopen periode heb ik veel kopers gesproken die hun droomhuis in Nieuw Kralingen vonden. Ik deel hun enthousiasme over de wijk en de

woningen en dat zorgt voor een fijne energie tijdens de gesprekken. Ik kijk er naar uit om ook de kopers van Op de kop van de Avenue II te ontmoeten”, vertelt Chris Vaes.

“Ons team haalt altijd het onderste uit de kan. Vooraf hebben we de cijfers ingezien, zodat we gericht advies kunnen geven. We verdiepen ons in de persoonlijke wensen en zien het als een uitdaging om aan de hand van de actuele situatie het beste voorstel neer te leggen. In sommige gevallen doen we meerdere voorstellen. Wij staan erom bekend verder te kijken dan het moment. Waar ligt de financiële druk nu en hoe zit dat in de toekomst? Die verschilt enorm per levensfase. Wij onderzoeken hoe we daar met de hypotheekvorm en maandlasten op in kunnen spelen. Op dit moment kan het bijvoorbeeld interessant zijn om de huidige lage hypotheekrente mee te verhuizen naar de nieuwe woning. Het is zelfs in de meeste gevallen mogelijk om dan een (extra) deel aflosvrij te maken, zodat de maandlasten lager worden. Dit kan net het verschil maken om wel de nieuwe woning te kopen. We leggen alles helder uit. Na het gesprek werken we diverse voorstellen uit en dat nemen we ook weer uitgebreid door, zodat onze klant precies weet waar hij of zij voor kiest.”

Tussen het regelen van de hypotheek en het complete financiële plaatje onder de loep nemen, zit een logisch verband. Heb je eigen vermogen of is je familie vermogend en wil je dit vermogen laten groeien? Dan is het slim eens van gedachten te wisselen met Jeroen Jansen, partner bij Florentes Vermogensbeheer en Familie & Vermogen. Een gesprek met Jeroen kan heel verhelderend zijn.

Jeroen: “Bij Familie & Vermogen geven we advies aan families over alle financiële vraagstukken die spelen rondom hun vermogen. Wij adviseren ook ondernemers en particulieren op het gebied van inkomens- en vermogensplanning en fiscale vraagstukken, zoals bijvoorbeeld pensioen in eigen beheer. Onze werkwijze is no-nonsense, proactief en recht door zee. We zijn groot genoeg voor hoogwaardige professionaliteit en klein genoeg voor persoonlijke aandacht. Ik hoop hiermee de toekomstige bewoners van Nieuw Kralingen in de breedste zin van het woord van meerwaarde te kunnen zijn.”

www.vaesfinance.nl
www.florentesvermogensbeheer.nl

Uitgebreide informatie vind je terug op www.nieuwkralingen.nl. Hier vind je naast de verkooptekeningen per bouwnummer, onder andere ook de prijslijst, de optiemogelijkheden en de technische omschrijving. Heb je een keuze kunnen maken? Dan kun je je via de website inschrijven voor jouw favoriete bouwnummer(s).

Voor verdere vragen of informatie verwijzen wij je graag naar het verkoopteam:

Kettner Makelaardij

Remco de Groot
Kralingse Plaslaan 9
3062 DA Rotterdam
010 452 65 55
info@kettner.nl

TW3

Tom van Noord
Veerhaven 4
3016 CJ Rotterdam
010 300 71 17
info@tw3.nl

Ontwikkelcombinatie Nieuw Kralingen

Raymond Raadtgever
010 266 28 00
info@nieuwkralingen.nl

Disclaimer: aan de inhoud van deze sfeerbrochure kunnen geen rechten worden ontleend. De getoonde plattegronden en impressies in deze sfeerbrochure zijn impressies en vormen geen onderdeel van de contractstukken.



