

# NIEUW KRALINGEN

**Aan de Boezem II**

Statig wonen aan het water





# Aan de Boezem II

## Volop variatie, overal even mooi

**Recent startte de bouw van de eerste woningen en worden de contouren van Nieuw Kralingen zichtbaar. Nieuw Kralingen is de nieuwste wijk van Rotterdam met een unieke ligging direct aan de Kralingse Plas en het Kralingse Bos. Deze eigentijdse, groene stadswijk is qua karakter en architectuur geïnspireerd op Kralingen en dat valt in de smaak. Nieuw Kralingen is nu al ongekend populair.**

Tijd om je kennis te laten maken met een nieuwe fase! Aan de Boezem II is straks een van de mooiste plekjes van Nieuw Kralingen. Hier woon je aan de Boezem of misschien wel aan de vijver. Ook in dit deelgebied hebben alle woningen riante tuinen en biedt het gevarieerde woningaanbod voor elk wat wils.

Opnieuw hebben de vier architecten zich gebogen over het ontwerp, waardoor straks een rijk palet aan woningtypen en architectuurstijlen te zien is. We koesteren de typisch Kralingse kenmerken. Zo hebben de woningen bijvoorbeeld een royale entree en heeft de leefkeuken aan de tuinzijde een indrukwekkende glazen pui. In totaal heb je de keuze uit 11 verschillende woningtypen. Waar gaat jouw voorkeur naar uit?

Deze brochure laat je de plek beleven en informeert je over de 36 woningen die er komen. Ook tonen we de plattegronden van alle 11 verschillende typen. De verkooptekeningen op bouwnummerniveau staan op de website [www.nieuwkralingen.nl](http://www.nieuwkralingen.nl). Zo kun je weloverwogen een keuze maken.

Ook Aan de Boezem II is tot stand gekomen door een samenwerking van ontwikkelaars, architecten, wooncoaches en bouwers. Namens het gehele team wensen we je veel leesplezier en succes met het maken van jouw keuze.

**Hartelijke groet,  
Team Nieuw Kralingen**

**NIEUW  
KRALINGEN**



# INHOUD

8

Rotterdam  
Stad met internationale allure

12

Locatie Nieuw Kralingen

18

Wat ligt waar?

28

Vijverwoning

40

Woon-werkwoning

54

Cascadewoning

66

Herenhuis XL

76

Herenhuis Extra breed

86

Herenhuis Breed

94

Herenhuis Atelier

104

Herenhuis

120

Videwoning

130

Stadswoning XL

140

Stadswoning

148

Nauwelijks energielasten

149

Mobiliteit kun je delen

150

Ook in je eigen achtertuin  
een oase van groen

152

Wooncoaches begeleiden je van A tot Z

154

Een huis in Nieuw Kralingen kopen

156

Een pakhuis vol wooninspiratie

158

Keuken naar eigen smaak

160

Financieel goed geregeld

162

Contactgegevens



## colofon

Redactie:  
John Jansen  
Michel Draisma  
Suzanne Bodzinga-Bergers

Tekst:  
Sanna schrijft...

Fotografie:  
Jan Bijl, Rogier Boogaard,  
Claire Droppert, Guido Pijper,  
Hester Blankestijn, Iris van den Broek

Impressies:  
De Beeldenfabriek, Jessy Langen

Ontwerp:  
75B

Vormgeving:  
Meine Steenbakkers

Druk:  
MVL Group

Voor meer informatie:  
John Jansen (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 | 181

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









# ROTTERDAM

## STAD MET INTERNATIONALE ALLURE



**Lekker down to earth, maar wel met internationale allure, zo laat Rotterdam zich het beste omschrijven. Stad met grote contrasten en juist die uitersten maken Rotterdam tot een stad die je kunt blijven ontdekken. Hoogstedelijk of gemoedelijk, rustig groen of juist bruisend, verfijnd versus stoer, je kunt hier alle kanten op.**

Rotterdam is de grootste havenstad van Europa. Een stad die letterlijk en figuurlijk hoog boven alles uit toornst. Van de 25 hoogste gebouwen van Nederland staan er 12 in hartje Rotterdam! Ze geven de stad een aantrekkelijke skyline. Maar wie zich wandelend door de straten begeeft, komt snel tot de conclusie dat Rotterdam ook 'laag bij de grond' goed scoort. Neem Hotel New York, een plek die sinds enkele jaren niet meer weg te denken is uit het Rotterdamse straatbeeld.

Daarnaast worden er bijna dagelijks nieuwe hotspots geopend op het gebied van winkelen, uitgaan, horeca en cultuur. Depot Boijmans Van Beuningen is er één van. Met 151.000 kunstobjecten is de stad weer een culturele hotspot rijker!

### Het zou je stad maar zijn

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. En nu het weer kan, is uitgaan in Rotterdam een feest. De Witte de Withstraat staat garant voor een avond en nacht gezelligheid. Daarnaast staat Rotterdam bekend als festivalstad, dus laat je verleiden, dans, eet, kijk en geniet!



### 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 ook 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.

### Er even tussenuit

Of het doel nou een frisse neus, een leeg hoofd of een goed gesprek is, in Nieuw Kralingen zit je goed, want hier woon je aan de Kralingse Plas en het Kralingse Bos. Door het verleggen van de Bosdreef wandel je er vanuit je huis zo naartoe. Mocht je de horizon willen verbreden: Nationaal Park De Biesbosch bereik je snel en datzelfde geldt voor het strand van Hoek van Holland. Rotterdam heeft het.







# LOCATIE

# NIEUW KRALINGEN

**Nieuw Kralingen wordt een compleet nieuwe, duurzame wijk. Door het verleggen van de Bosdreef woon je hier direct aan volwassen groen, de Kralingse Plas en allerlei hotspots om je heen. Ga lekker winkelen in de Lusthofstraat, wandel in het bos en strijk neer bij De Eekhoorn of geniet van een avondje culinaire verwennerij bij Osteria Vicini. En er is nog zoveel meer. We zetten wat leuke plekken in de spotlight.**



## Il Capo ✨1

Bijkletsen met een goede vriendin, lunchen met de familie of de dag afsluiten met een borrel. Il Capo is dé plek. Je vindt de Italiaanse Trattoria aan de Lusthofstraat in Kralingen. In een heel sfeervolle setting kun je hier van de ochtend tot de avond genieten van ontbijt, lunch en alles daaromheen. Aanrader zijn de huisgemaakte ciabatta's en de Il Capo plank, met daarnaast een heerlijke Prosecco. Alles is even watertandend lekker. En het fijne is, je fietst of wandelt er vanuit Nieuw Kralingen zo naartoe.



## 't Bolletje ✨2

Aan de Lusthofstraat zit de bekendste bloemenboetiek van Kralingen, misschien zelfs wel van Rotterdam. Het karakteristieke, monumentale hoekpand heeft al vele magazines gesierd en staat bekend als een van de beste bloemenzaken in de stad. Onder de bezielende leiding van Rogier Voorwinde maakt het team van 't Bolletje de mooiste creaties. Wachten is hier een feestje, want je krijgt koffie van vers gebrande bonen en er is zoveel te zien dat de tijd voorbij vliegt. Verwen jezelf of iemand die je liefhebt.



## Den Toom ✨3

Den Toom maakt het lastig om jezelf in toom te houden. De charmante winkel met vloer voorzien van klinkertjes, is een walhalla voor de wijnliefhebber! Bij Den Toom loop je even binnen om je eigen wijnvoorraad aan te vullen of voor een leuk cadeautje. Struin rond door de gespecialiseerde wijnhandel en laat je adviseren, want het assortiment van wijnen, champagnes en destillaten is enorm. Den Toom heeft een eigen Proefcourant die elke keer weer vol staat met smakelijke aanbiedingen en aanraders. Mocht je groots willen inslaan en thuis laten bezorgen, er is ook een [webwinkel](#).





**Bedrijventerrein  
Boezembocht / Boezembuurt**

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 Boezembuurt en sluit stedenbouwkundig aan bij de wijk Nieuw Kralingen. De exacte inhoud van de plannen en de fasering zijn nog niet bekend.



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 Aan de Boezem II, het deelgebied dat we uitgelicht hebben. De indeling van de overige deelgebieden kunnen nog aangepast worden gedurende het ontwikkelproces.







# WAT LIGT WAAR?

Aan de Boezem II bestaat uit 36 woningen in 11 verschillende typen. Ook onderling verschillen de typen weer van elkaar. Het resultaat is een rijke variatie in aanbod, zowel in uiterlijk als in grootte en indeling. Van Stads- tot Videwoningen tot Herenhuizen. In dit deelgebied hebben we ook een aantal bijzondere woningen, zoals de Vijverwoning, de Woon-werkwoning en de Cascade-woning. Deze vallen op door de grootte, ligging, architectuur en bijzondere plattegrond.

Alle woningen worden gasloos uitgevoerd en voorzien van zonnepanelen op het dak. De vloerverwarming op alle verdiepingen zorgt voor veel comfort. Fijne bijkomstigheid is dat dit systeem ook enkele graden kan koelen. De badkamer is luxe uitgevoerd met onder andere tegels van Villeroy & Boch. 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](http://www.nieuwkralingen.nl).

## Vijverwoning

Bouwnummer: 154

- 192 m<sup>2</sup>
- 3 woonlagen
- 5 kamerwoning
- 2 luxe badkamers

Pagina 28

## Woon-werkwoning

Bouwnummer: 138

- 233 m<sup>2</sup>
- 3 woonlagen
- 6 kamerwoning
- 2 luxe badkamers

Pagina 40

## Cascadewoning

Bouwnummer: 144

- 201 m<sup>2</sup>
- 3 woonlagen
- 6 kamerwoning
- 3 luxe badkamers

Pagina 54

## Herenhuis XL

Bouwnummers: 128 t/m 131

- 215 t/m 228 m<sup>2</sup>
- 4 woonlagen
- 7 kamerwoning
- 2 luxe badkamers

Pagina 66

## Herenhuis Extra breed

Bouwnummer: 158

- 202 m<sup>2</sup>
- 3 woonlagen
- 6 kamerwoning
- 2 luxe badkamers

Pagina 76

## Herenhuis Breed

Bouwnummer: 132

- 193 m<sup>2</sup>
- 3 woonlagen
- 6 kamerwoning
- 2 luxe badkamers

Pagina 86

## Herenhuis Atelier

Bouwnummers: 149 en 150

- 193 en 208 m<sup>2</sup>
- 3 woonlagen
- 6 kamerwoning
- 2 luxe badkamers
- Inclusief atelier

Pagina 94

## Herenhuis

Bouwnummers: 133 t/m 135, 145 t/m 148, 151 t/m 153, 155 t/m 157

- 174 t/m 184 m<sup>2</sup>
- 3 woonlagen
- 6 kamerwoning
- 2 luxe badkamers
- Bouwnummer 157 met erker (pagina 114)

Pagina 104

## Videwoning

Bouwnummers: 123 t/m 127

- 133 t/m 148 m<sup>2</sup>
- 4 woonlagen
- 5 kamerwoning
- Luxe badkamer

Pagina 120

## Stadswoning XL

Bouwnummers: 136 en 137

- 163 m<sup>2</sup>
- 4 woonlagen
- 6 kamerwoning
- 2 luxe badkamers

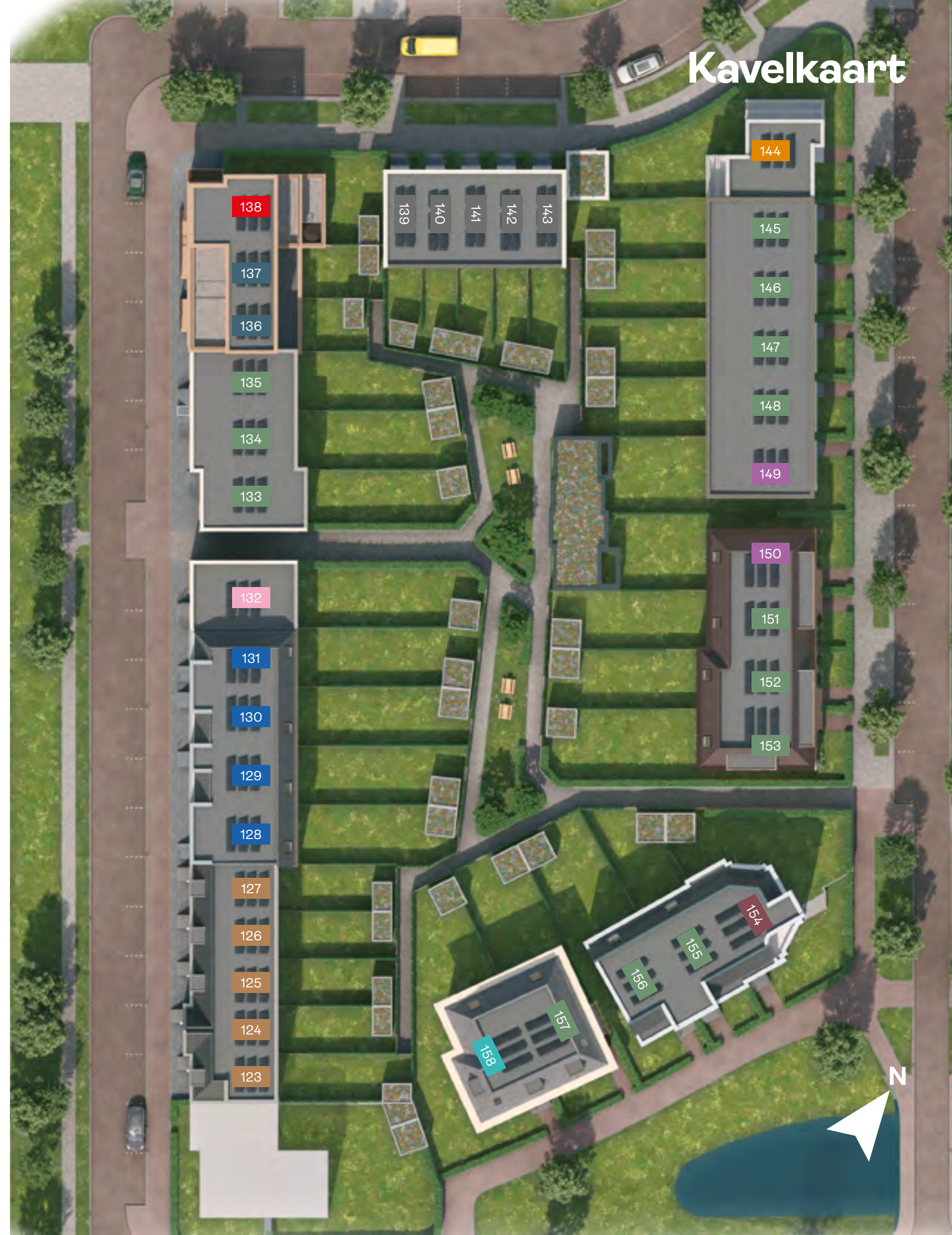
Pagina 130

## Stadswoning

Bouwnummers: 139 t/m 143

- 91 m<sup>2</sup>
- 3 woonlagen
- 4 kamerwoning
- Luxe badkamer

Pagina 140



## Kavelkaart



Blok 1



bnr: 132  
Herenhuis Breed

bnr: 131  
Herenhuis XL

bnr: 130  
Herenhuis XL

bnr: 129  
Herenhuis XL

bnr: 128  
Herenhuis XL

bnr: 127  
Videwoning

bnr: 126  
Videwoning

bnr: 125  
Videwoning

bnr: 124  
Videwoning

bnr: 123  
Videwoning

Blok 2



bnr: 138  
Woon-werkwoning

bnr: 137  
Stadswoning XL

bnr: 136  
Stadswoning XL

bnr: 135  
Herenhuis

bnr: 134  
Herenhuis

bnr: 133  
Herenhuis





Blok 3



bnr: 143      bnr: 142      bnr: 141      bnr: 140      bnr: 139  
Stadswoning   Stadswoning   Stadswoning   Stadswoning   Stadswoning

Blok 5



bnr: 153      bnr: 152      bnr: 151      bnr: 150  
Herenhuis      Herenhuis      Herenhuis      **Herenhuis Atelier**

Blok 4



bnr: 149      bnr: 148      bnr: 147      bnr: 146      bnr: 145      bnr: 144  
**Herenhuis Atelier**      Herenhuis      Herenhuis      Herenhuis      Herenhuis      **Cascadewoning**





Blok 6



bnr: 156  
Herenhuis

bnr: 155  
Herenhuis

bnr: 154  
Vijverwoning

Blok 7



bnr: 158  
Herenhuis Extra breed

bnr: 157  
Herenhuis met erker











# VIJVERWONING

Statig en trots prijkt de Vijverwoning op de hoek van een mooie laan en de vijver. Een sfeervolle plek om in alle vrijheid te genieten van van jouw thuis. Daar leent de riante kavel zich voor. Via de stijlvolle entree met geglazuurde tegels en prachtig hekwerk kom je binnen in de vestibule. Een warm en chic welkom. Loop door naar de leefkeuken en living en laat je verrassen door de prachtige lichtinval, de bijzondere vorm van de woning en de fijne sfeer.

Allesbehalve doorsnee: ook op de verdiepingen voegen de kamers zich naar de bijzondere vorm van deze speciale woning. Praktisch en sfeervol gaan heel mooi samen.

De 2e verdieping laat zich perfect indelen als luxe slaapvertrek met inloopkast, eigen badkamer én spectaculair uitzicht op Nieuw Kralingen. Hier kan menigeeen alleen maar van dromen.





PLATTEGRONDEN  
VIJVERWONING

Bouwnummer: 154





# PLATTEGRONDEN VIJVERWONING

Bouwnummer: 154



‘Op deze manier heb je een volledige verdieping helemaal voor jezelf. De ideale plek om je even terug te trekken met een heerlijk boek.’





**‘De prachtige raampartijen zorgen niet alleen voor veel licht, maar ook voor een mooi uitzicht op de vijver.’**

Impressie Vijverwoning













# WOON-WERK WONING

Wonen en werken combineren zonder dat het elkaar in de weg zit. Dat is wat dit fantastische hoekpand aan de Boezem te bieden heeft.

De volledige begane grond is te gebruiken als bedrijfsruimte, voorzien van eigen entree én fijne plek om buiten te lunchen. Of ga jij voor wonen XL en wordt de begane grond geen werkruimte, maar een grootse, gezellige leefkeuken met indrukwekkend uitzicht op de omgeving. De totale woonoppervlakte van 233 m<sup>2</sup> biedt alle ruimte om je fantasie de vrije loop te laten.

Rondom de Woon-werkwoning is een grote tuin. Via de stalen trap bereik je buitenom direct de 1e verdieping. Uiteraard kun je ook via de hoofdentree direct naar de 1e verdieping. Eenmaal boven geniet je van het uitzicht en het licht. Dat is het voordeel van wonen op de verdieping. En niemand kijkt naar binnen, dus optimale privacy. Op de 2e en 3e verdieping zijn vier ruime slaapkamers met mooie raampartijen. Een van de kamers heeft ook een eigen balkon.





# PLATTEGRONDEN WOON-WERKWONING

Bouwnummer 138 - hier getoond met een werkruimte op de begane grond.





PLATTEGRONDEN  
WOON-WERKWONING

Bouwnummer 138



2e verdieping



Zolder





Impressie Woon-werkwoning

**‘Elke keer weer dat  
wauw gevoel krijgen  
als je je woning  
binnenkomt.’**



# PLATTEGRONDEN WOON-WERKWONING

Bouwnummer: 138 - hier getoond met een woonkeuken op de begane grond.







**‘Met een grote leefkeuken op de begane grond creëer je een zeer ruime living op de 1e verdieping. Wat een ruimte!’**









# CASCADEWONING

Dit is wel heel bijzonder. Op een zeer riant hoekkavel staat straks deze markante villa die zijn naam dankt aan de getrapte vorm, die doet denken aan een waterval.

Achter de charmante, lichte gevels gaat een zee aan leefruimte schuil. Deze villa is maar liefst 10 meter breed en er is geen schuin dak waardoor ook de 2e verdieping optimaal bruikbaar is.

Kom binnen in de ruime hal en loop door naar de grote leefkeuken of gezellige living. Beide ruimten lopen door van de straat tot aan de tuin. Op de 1e verdieping zijn 3 slaapkamers en een badkamer.

De master bedroom heeft een eigen badkamer. De afmeting van de 2e verdieping, het vrije uitzicht én de toegang tot het terras prikkelen de fantasie. Ga je hier werken, slapen of een combinatie van beide? Ook deze verdieping heeft een eigen badkamer.





PLATTEGRONDEN  
CASCADEWONING

Bouwnummer: 144



Begane grond



1e verdieping





‘Van de 2e verdieping kun je iets heel bijzonders maken. Combineer slapen en werken of maak hier een gym en wellnessruimte. Het gevoel van een luxe hotel, maar dan thuis.’





Impressie Cascadewoning

**‘In de leefkeuken en living geniet je van het licht dat via de grote raampartijen binnenkomt. Dit is XL genieten!’**













# HERENHUIS XL

Direct aan de Boezem staan 4 Herenhuizen XL met een woonoppervlakte van 215 tot 228 m². Dit type Herenhuis biedt volop ruimte en heeft een glazen achterpui over twee verdiepingen! Volop ruimte binnen en een diepe achtertuin op het oosten. Laat je fantasie de vrije loop, want dit huis is zo groot dat het zich gemakkelijk voegt naar jouw wensen en leven. Deze Herenhuizen vallen op door hun charmante gebogen ramen, het trapje naar de dubbele entree deur en het verfijnde hekwerk van het Franse balkon. Echt een plaatje om te zien.

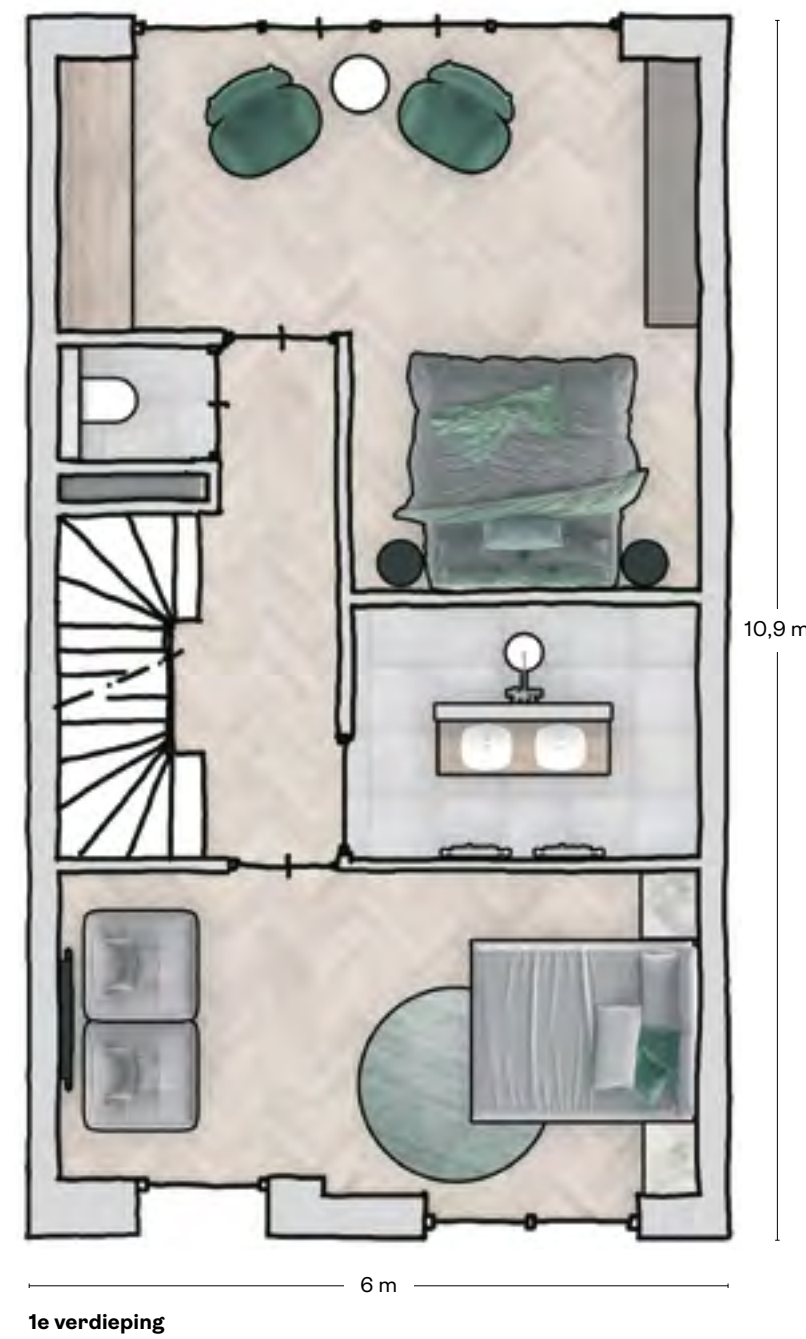
In dit Herenhuis komen opvallend veel Nieuw Kralingen-essenties terug. Van de charmante vestibule tot de hoge plafonds. Door de verdiepingshoge glazen achterpui over twee verdiepingen vervagen grenzen tussen tuin en huis. Alsof je buiten staat te koken. Leuk detail is de deels doorgetrokken gevel die door het dak heen steekt. Daardoor heeft de zolder een speels nisje én veel extra licht. En wil je nóg meer leefruimte? Dan is het mogelijk de achtergevel met 2,4 meter uit te breiden zowel over de begane grond en de 1e verdieping.





PLATTEGRONDEN  
HERENHUIS XL

Bouwnummers: 128, 129, 130, 131





PLATTEGRONDEN  
HERENHUIS XL

Bouwnummers: 128, 129, 130, 131



2e verdieping  
Getoonde bad is optioneel



Zolder

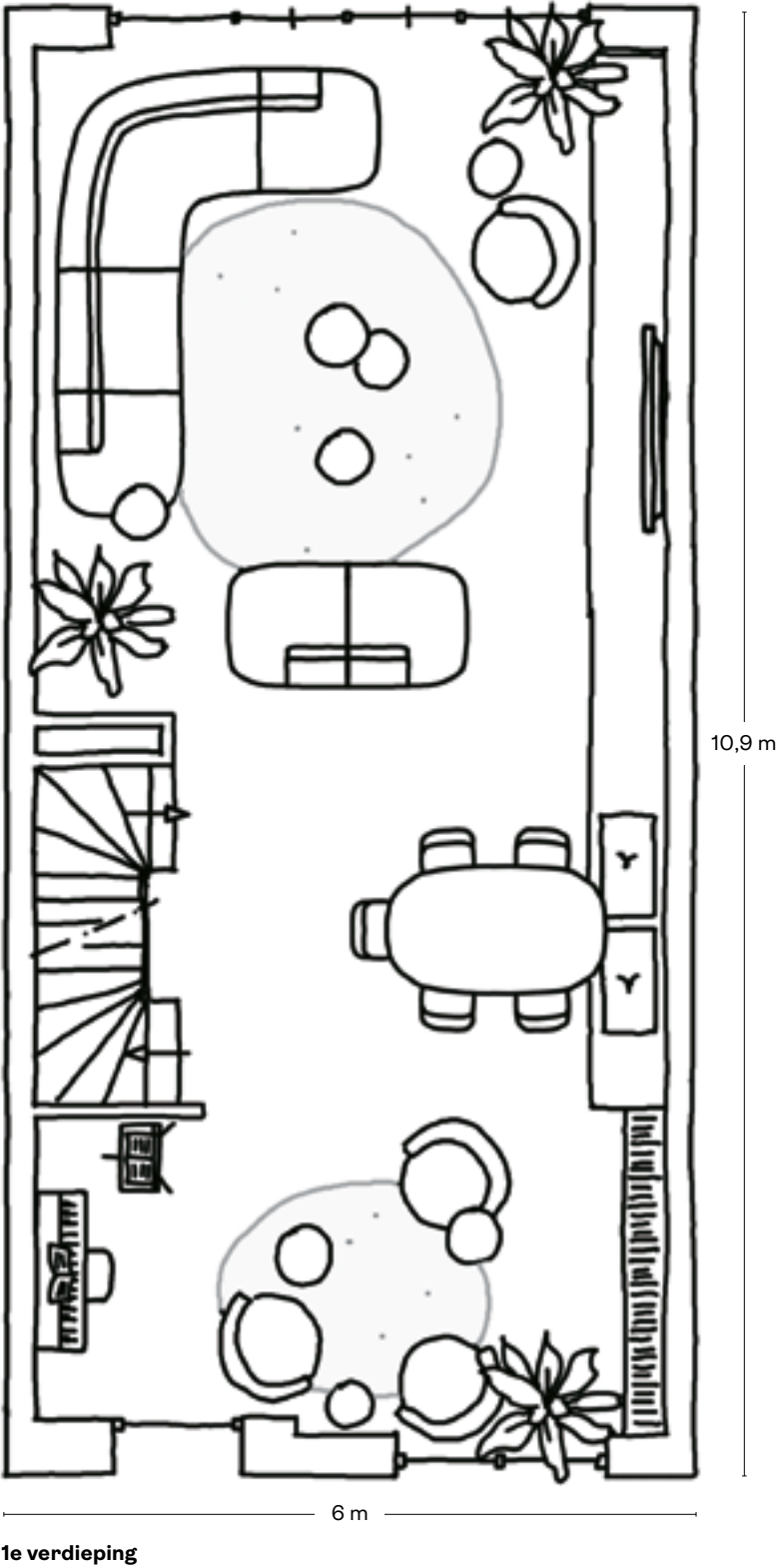
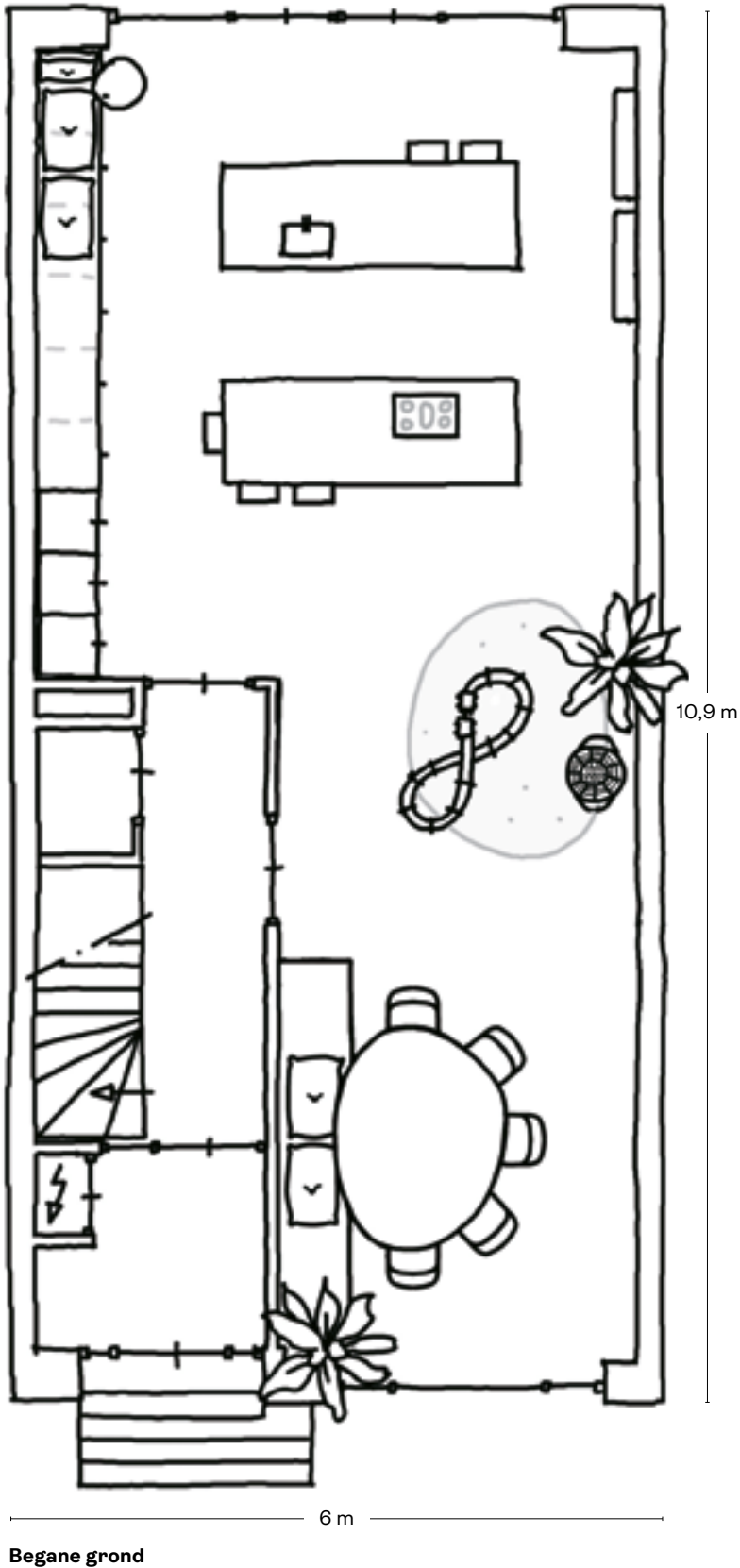


# PLATTEGRONDEN

## HERENHUIS XL

### OPTIES

Getoonde variant met leefkeuken op de begane grond en woonkamer op de 1e verdieping











# HERENHUIS EXTRA BREED

Wonen op een riante kavel met vrij zicht op de vijver en de groen aangelegde oevers. Laat je verleiden door dit unieke Herenhuis met twee erkers en een trapje naar de statige voordeur. Van welke kant je dit huis ook bekijkt, overal is het even charmant.

Door de hoekligging heeft dit Herenhuis een zuidwestelijke oriëntatie, wat betekent dat je op een mooie dag de hele dag van de zon geniet. De erkers aan de voor- en zijkant geven veel sfeer en bieden binnen ruimte voor een royale zithoek. De achterzijde met een metershoge pui leent zich perfect voor een gezellige leefkeuken waar de hele familie of groep vrienden aanschuift voor een avondje bijkletsen.

Dit Herenhuis voelt ook op de verdiepingen riant aan. In totaal zijn er vijf slaapkamers en twee badkamers. Elke kamer heeft een aantrekkelijk aspect. Van een schuin dak met dakkapel tot openslaande deuren naar een balkon of aan twee zijdes ramen.





PLATTEGRONDEN  
HERENHUIS EXTRA BREED

Bouwnummers: 158



Begane grond



1e verdieping



PLATTEGRONDEN  
HERENHUIS EXTRA BREED

Bouwnummers: 158



‘Met deze indeling hebben de kinderen een hele verdieping voor zichzelf!’





Impressie Herenhuis Extra breed

**‘Twee erkers en  
een grote raampartij  
in de keuken:  
heel veel licht en  
een zee aan ruimte!’**









# HERENHUIS BREED

Indrukwekkend. Zo laat deze hoekwoning aan de Boezem zich het best omschrijven. Groots in woonoppervlakte en met een diepe tuin op het oosten. Elke dag weer genieten van vrij zicht op het water. Hoe langer je naar dit Herenhuis kijkt, hoe meer je ziet. Van de betonnen details die de hoek sieren tot het verfijnde hekwerk bij het Franse balkon tot het patroon in de voordeur.

Je komt binnen in de vestibule met veel licht en hoog plafond. De entree is nog niet eens het mooist. Wat dit Herenhuis bijzonder maakt, is de 6,8 meter brede achtergevel, bijna helemaal van glas. Overal lonkt buiten.

De breedte van het huis vertaalt zich door naar de tuin én de slaapverdiepingen. Deze zijn een stuk ruimer dan gemiddeld. Dit huis heeft in totaal 5 slaapkamers en maar liefst 193 m<sup>2</sup> woonoppervlakte. Ideaal voor een groot gezin of voor mensen die een werkplek aan huis nodig hebben.





PLATTEGRONDEN  
HERENHUIS BREED

Bouwnummer: 132





# PLATTEGRONDEN HERENHUIS BREED

Bouwnummer: 132



‘Doordat dit huis  
6,8 meter breed is,  
hebben alle kamers  
riante afmetingen.’









# HERENHUIS ATELIER

Voor elk wat wils; dat is de belofte van Nieuw Kralingen. Dus ook als je een creatief beroep of hobby hebt, ben je hier op je plaats. Het Herenhuis Atelier heeft in de achtertuin een prachtige atelierruimte maar je kunt er natuurlijk ook een gastenverblijf of een werkplek van maken.

De indeling van het woonhuis is nagenoeg gelijk aan de andere herenhuizen. De woning is 6,2 meter breed en bijna 11 meter diep. Dat biedt allerlei mogelijkheden om de indeling en inrichting aan te laten sluiten bij jouw leefstijl en wensen.

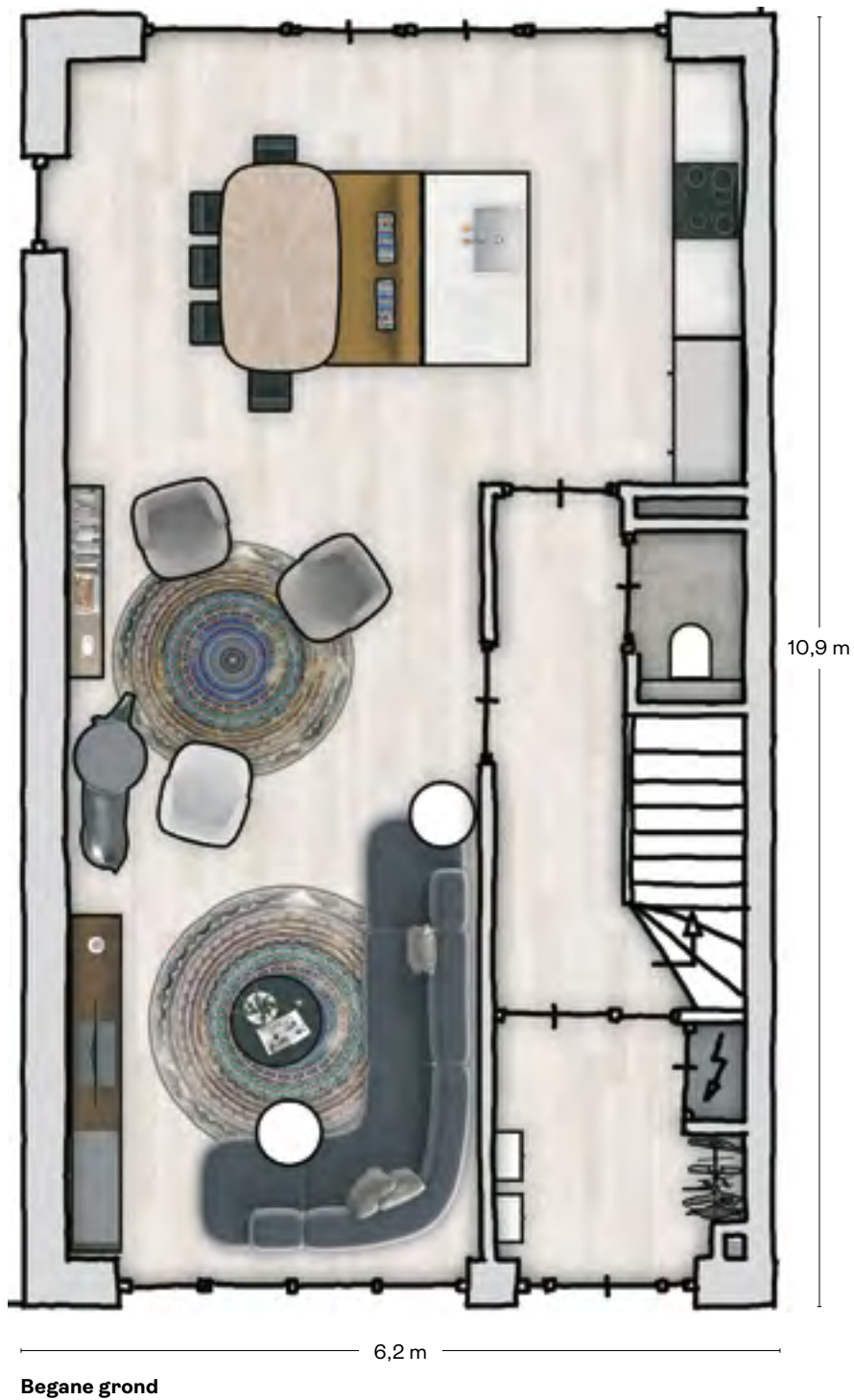
De leefkeuken grenst aan de tuinzijde. Doordat de hele gevel hier uit glas is opgetrokken, lijken er geen grenzen tussen binnen en buiten te bestaan. Dit is nou buiten leven in de stad. Op de 1e en 2e verdieping vind je de 5 slaapvertrekken en 2 badkamers. Ook is er een grote berging. Echt een heerlijk huis dat alle ruimte biedt voor een gezin.





# PLATTEGRONDEN HERENHUIS ATELIER

Bouwnummers: 149 en 150 (getoond is bouwnummer 149)





PLATTEGRONDEN  
HERENHUIS ATELIER

Bouwnummers: 149 en 150















# HERENHUIS

Het Herenhuis zouden we zomaar het Nieuw Kralingen 2.0-huis kunnen noemen. Het heeft een aantal kenmerken die je ook in Kralingen ziet. Kom binnen in de vestibule en ervaar dat luxe gevoel door de hoogte van de 3 meter hoge begane grond. De 13 Herenhuizen met 6 slaapkamers zijn circa 168 tot 184 m<sup>2</sup> en zijn er in maar liefst 5 varianten.

In de grote woonkeuken trekt de gevelvullende glazen achterpui de aandacht. Het licht schijnt prachtig binnen en alle seizoenen beleef je optimaal. Grenzeloos genieten van je tuin. Het is mogelijk om de woning nog uit te breiden op de begane grond. Op de 1e verdieping zijn er drie ruime slaapkamers. De zolder is een vrij indeelbare verdieping. Ook bij het merendeel van de herenhuizen is de 2e verdieping ingericht, met twee slaapkamers en een 2e badkamer.

In Aan de Boezem II komen 13 Herenhuizen. We hebben bouwnummer 134 uitgelicht. Spreken de grootte en indeling van dit huis je aan? Dan zijn er nog twee zaken te kiezen: de architectuur en de ligging. Kies je voor een statig Herenhuis aan de vijver, aan de Boezem of aan een mooie laan?





PLATTEGRONDEN

HERENHUIS

Bouwnummers: 133, 134, 135. 145, 146, 147, 148, 151, 152, 153, 155, 156  
(getoond is bouwnummer 134)



Begane grond



1e verdieping





‘Eindelijk hebben  
onze 3 kinderen  
allemaal een eigen  
kamer en ik ben  
blij met een eigen  
werkplek.’





‘Door gebruik te maken van glazen ensuite-deuren is de woonkamer af te scheiden van de grote leefkeuken.’

Impressie Herenhuis





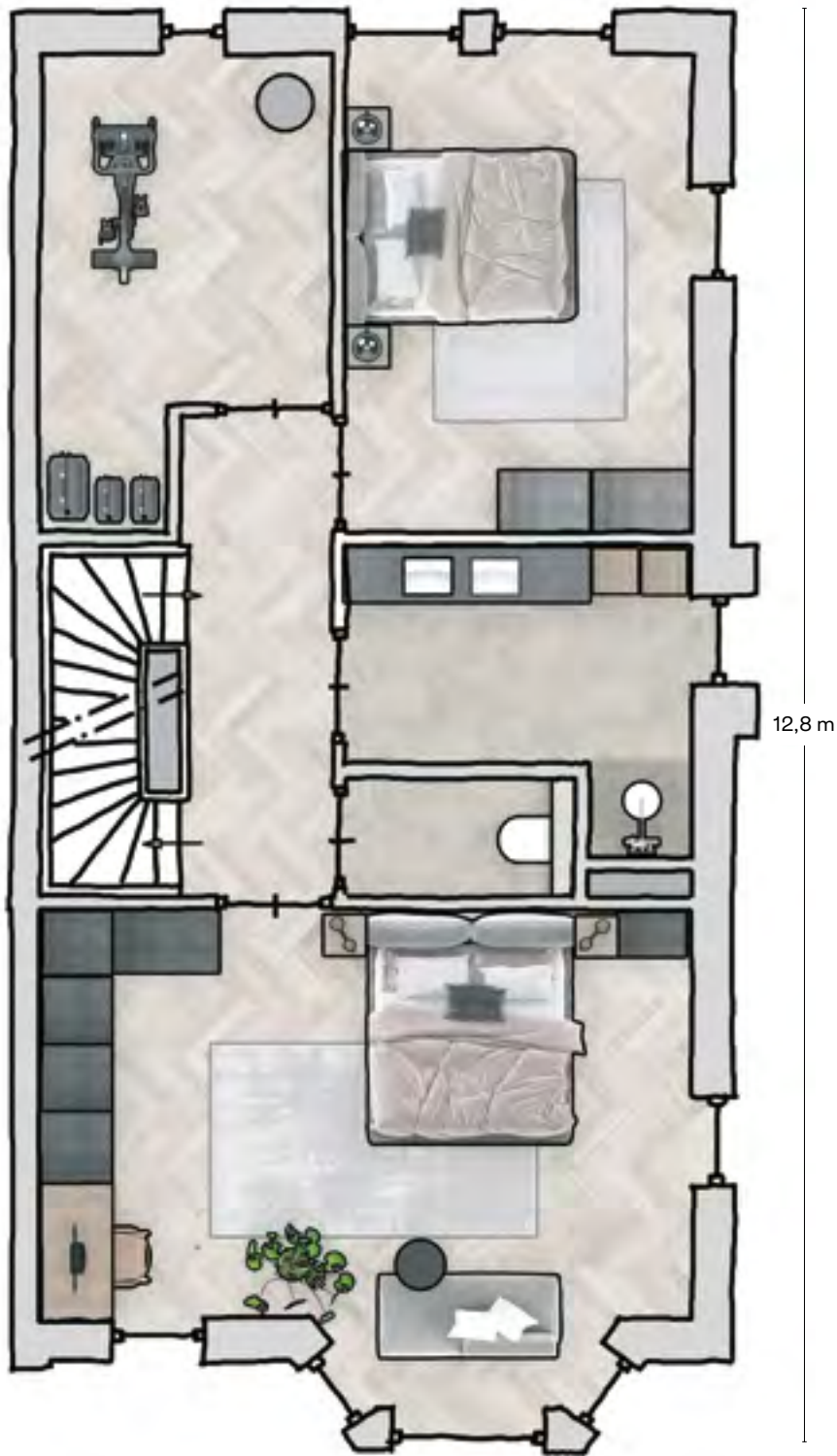


PLATTEGRONDEN  
HERENHUIS MET ERKER

Bouwnummer: 157



Begane grond

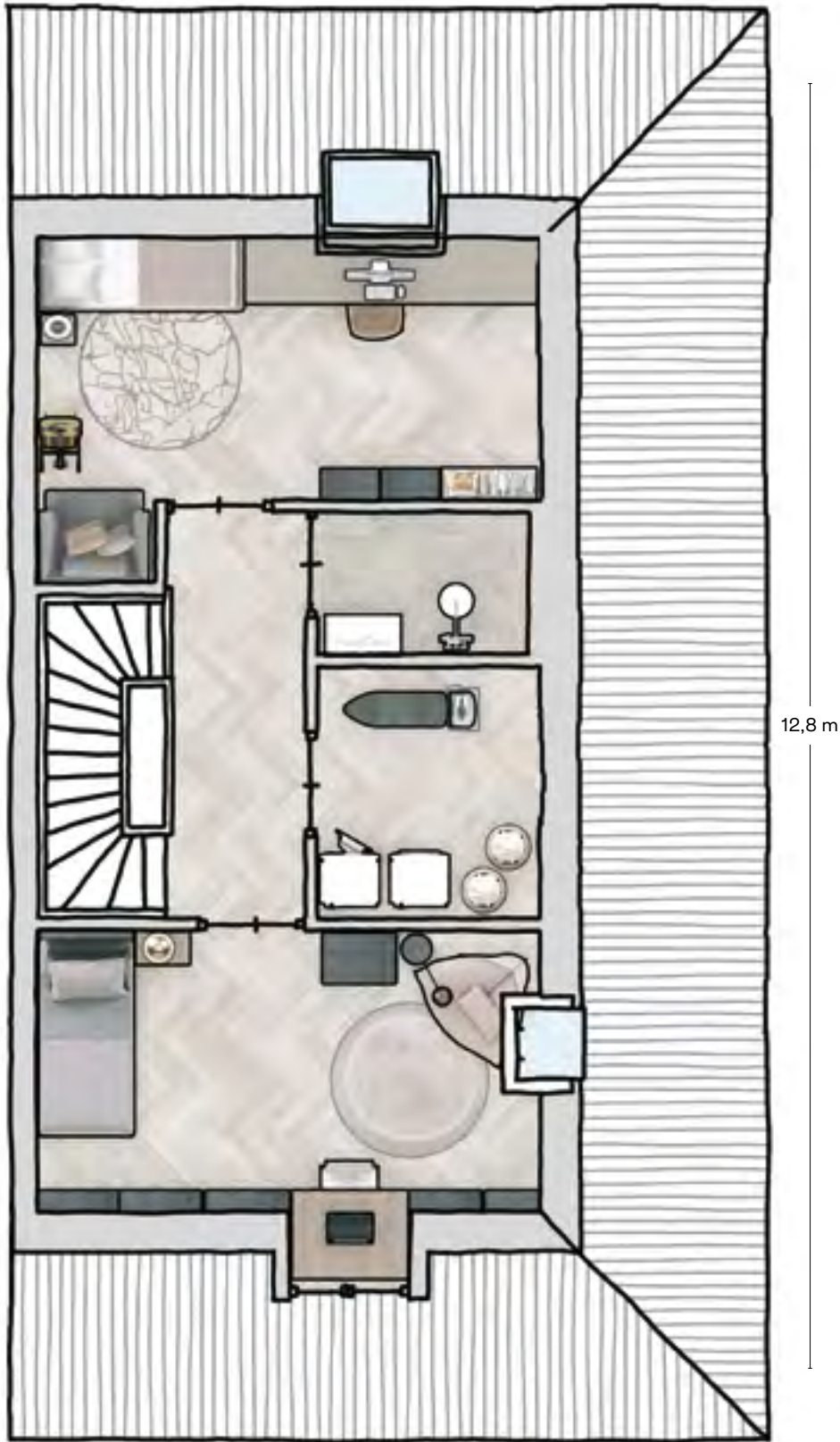


1e verdieping



# PLATTEGRONDEN HERENHUIS MET ERKER

Bouwnummers: 157



Zolder

‘Sfeervol, ruimtelijk  
en stijlvol:  
een huis om verliefd  
op te worden.’









# VIDEWONING

De Videwoningen, daar val je voor als je van licht houdt en 'alledaags' je niet aanspreekt. De Videwoning biedt naast een zee aan leefruimte ook een diepe tuin op het oosten. Voor kijk je uit op de Boezem.

De verdeling van alle ruimtes over maar liefst 4 woonlagen zorgt ervoor dat je alle vrijheid hebt om het huis aan te passen naar jouw leefstijl. De speelse indeling en de 4 slaapkamers maken de Videwoning tot een ideaal huis voor een gezin met bijvoorbeeld pubers – iedereen een eigen plek – maar ook fijn als je straks nog met z'n tweetjes bent en er geregeld logees komen.

Via de ruime entreehal kom je binnen op de begane grond. Komt hier een leefkeuken, ga je er werken of combineer je meerdere functies met elkaar? Bijzonder detail is de vide die de begane grond en de 1e verdieping met elkaar verbindt. Zo kun je je even terugtrekken zonder afgezonderd te zijn. De 1e verdieping zou zomaar een heerlijke woonkamer kunnen worden. Of draai het om; woon beneden en kook boven. Heb je al gezien dat de glazen achterpui zich over twee verdiepingen uitstrekt?

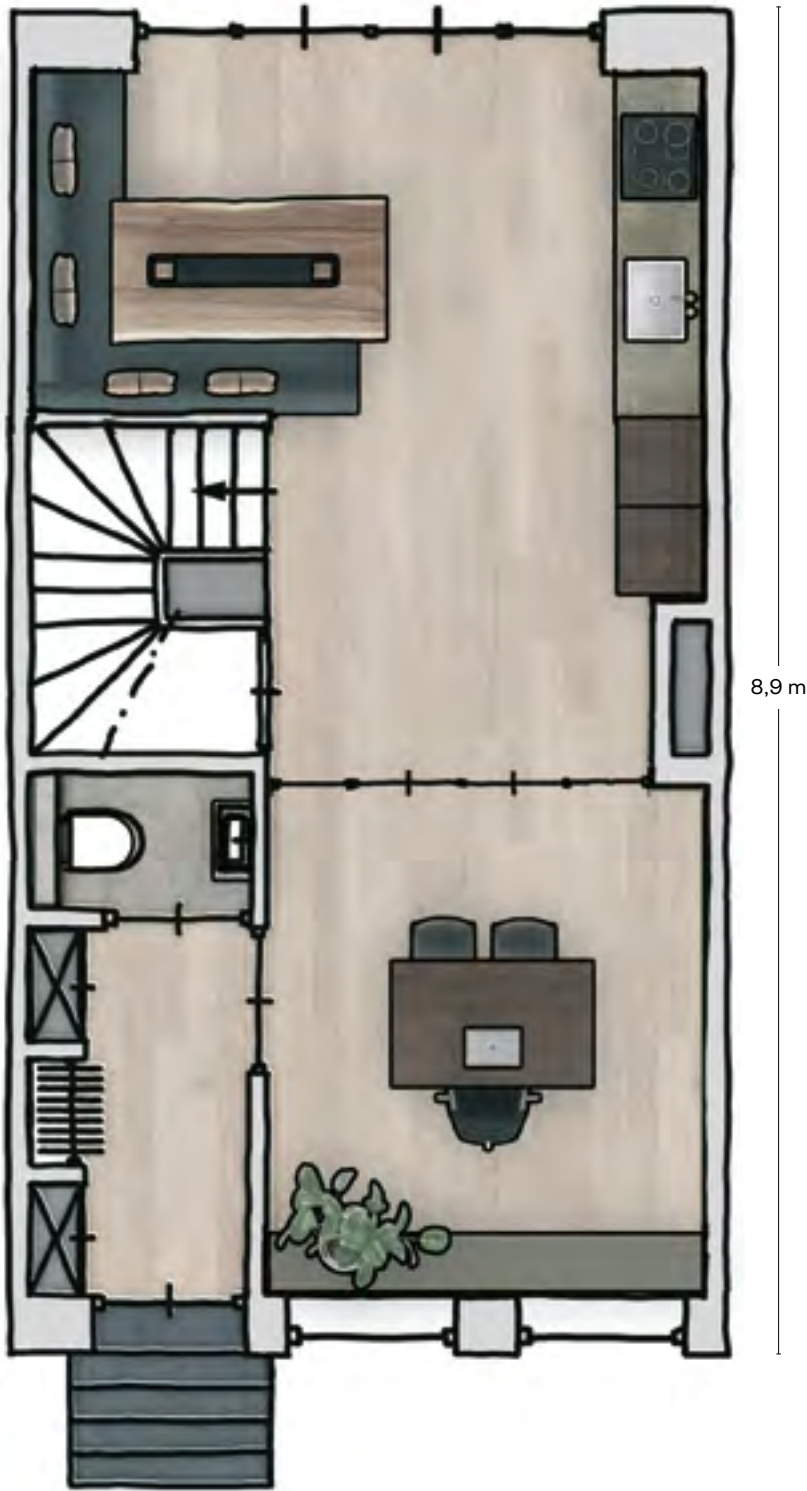
Mocht je voor de charme van bouwnummer 124 vallen, weet dan dat deze woning 60 cm dieper is en ook op de bovenste verdieping ruimer is.



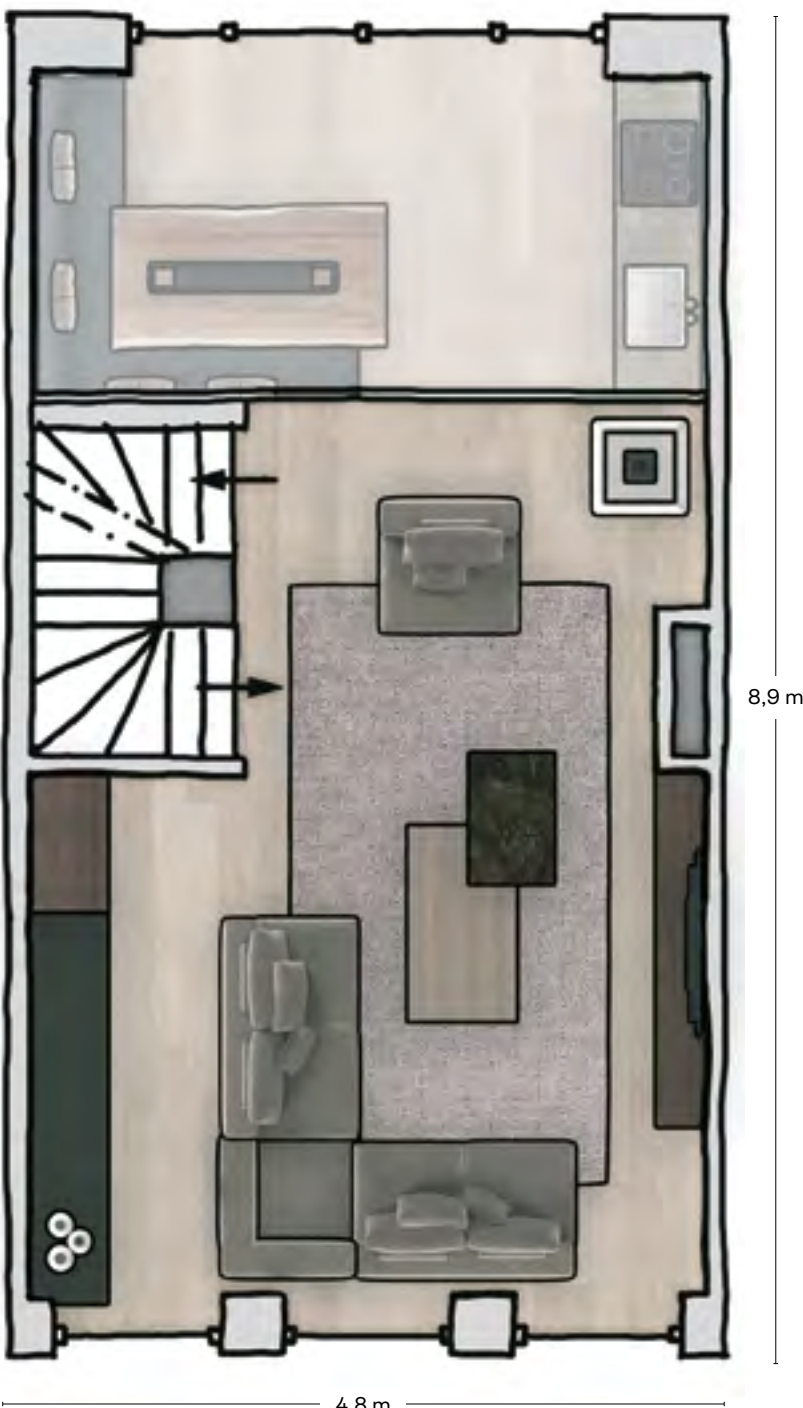


# PLATTEGRONDEN VIDEWOONING

Bouwnummers: 123, 124, 124, 125, 126, 127



Begane grond



1e verdieping



# PLATTEGRONDEN VIDEWOONING

Bouwnummers: 123, 124, 124, 125, 126, 127







**‘De vide verbindt de begane grond en 1e verdieping met elkaar. Het geeft een heel ruimtelijk effect.’**

Impressie Videwoning









# STADSWONING XL

Direct aan de Boezem staan deze twee Stadswoningen XL. Heerlijk ruim, statig en voorzien van fijne tuinen op het oosten. De woningen trekken de aandacht door hun hoogte. Via een trapje bereik je de voordeur. Op het trapje geniet je van de avondzon met zicht op de boten die voorbij varen. Het verhoogde wonen is één van de Nieuw Kralingen-essenties en heeft als voordeel dat je in huis meer privacy ervaart.

In deze woning hebben we de living bij de hoge pui aan de tuinzijde gemaakt. Ga 's ochtends lekker op de bank zitten met een kop koffie en zie hoe de natuur ontwaakt. De leefkeuken ligt aan de straatzijde. Als je hier staat te koken, kijk je uit op het water en de mensen die langs de oevers wandelen en fietsen.

De 1e en 2e verdieping zijn ingedeeld als slaapvertrek, beide met 2 slaapkamers en een badkamer. Hierdoor heb je lekker je eigen plek en de kinderen ook. De 3e verdieping leent zich perfect als werkkamer of sportruimte.

‘Doen we een drankje op het terras in de avondzon?’





# PLATTEGRONDEN STADSWONING XL

Bouwnummers: 136 en 137



Begane grond



1e verdieping



PLATTEGRONDEN  
STADSWONING XL

Bouwnummers: 136 en 137



2e verdieping



Zolder





**‘Heerlijk licht  
en vrij zicht  
naar buiten.’**

Impressie Stadswoning XL









# STADSWONING

Aan een leuke straat, haaks op de Boezem, komen vijf Stadswoningen. Deze woningen zijn voorzien van rijke detaillering in de gevel, wat in combinatie met het speelse balkon aan de voorzijde de woning heel aantrekkelijk maakt.

De Stadswoningen zijn 3,60 meter breed en daarmee maakt Nieuw Kralingen de belofte 'voor elk wat wils' waar. Een huis dat ondanks haar bescheiden breedte groots voelt.

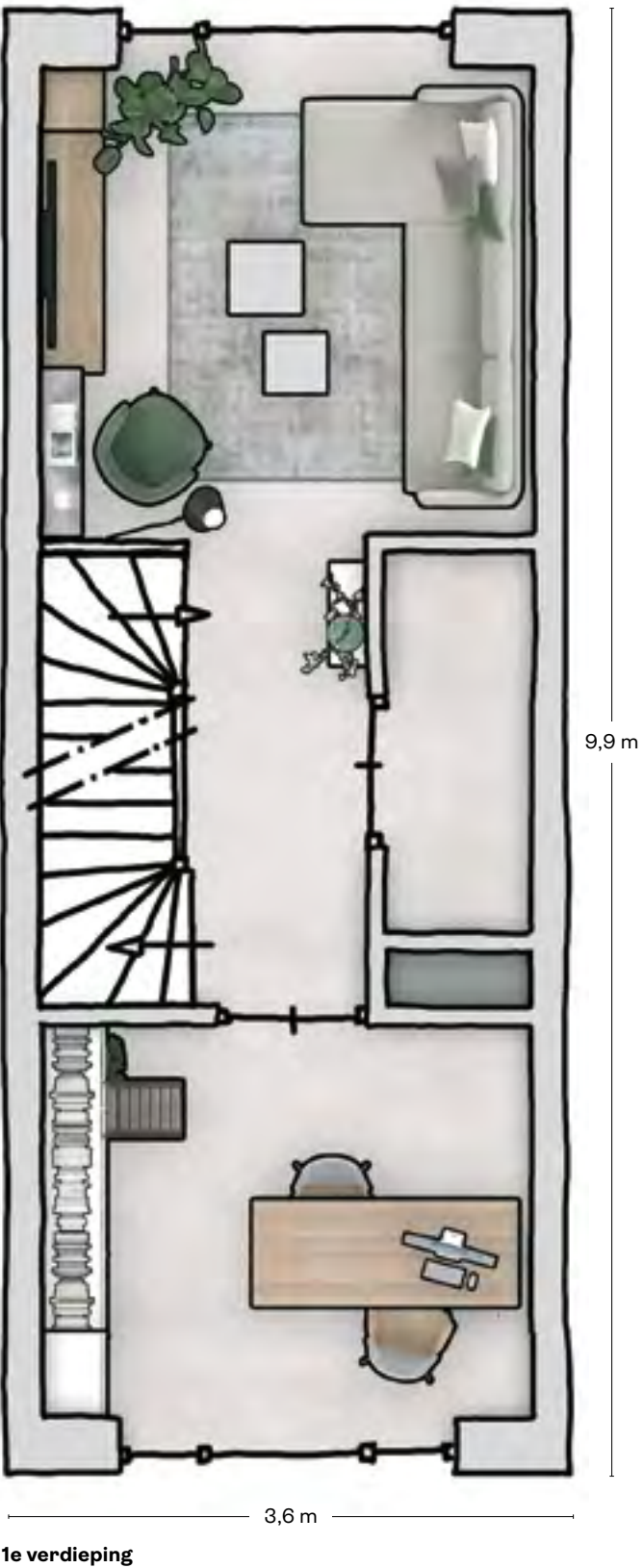
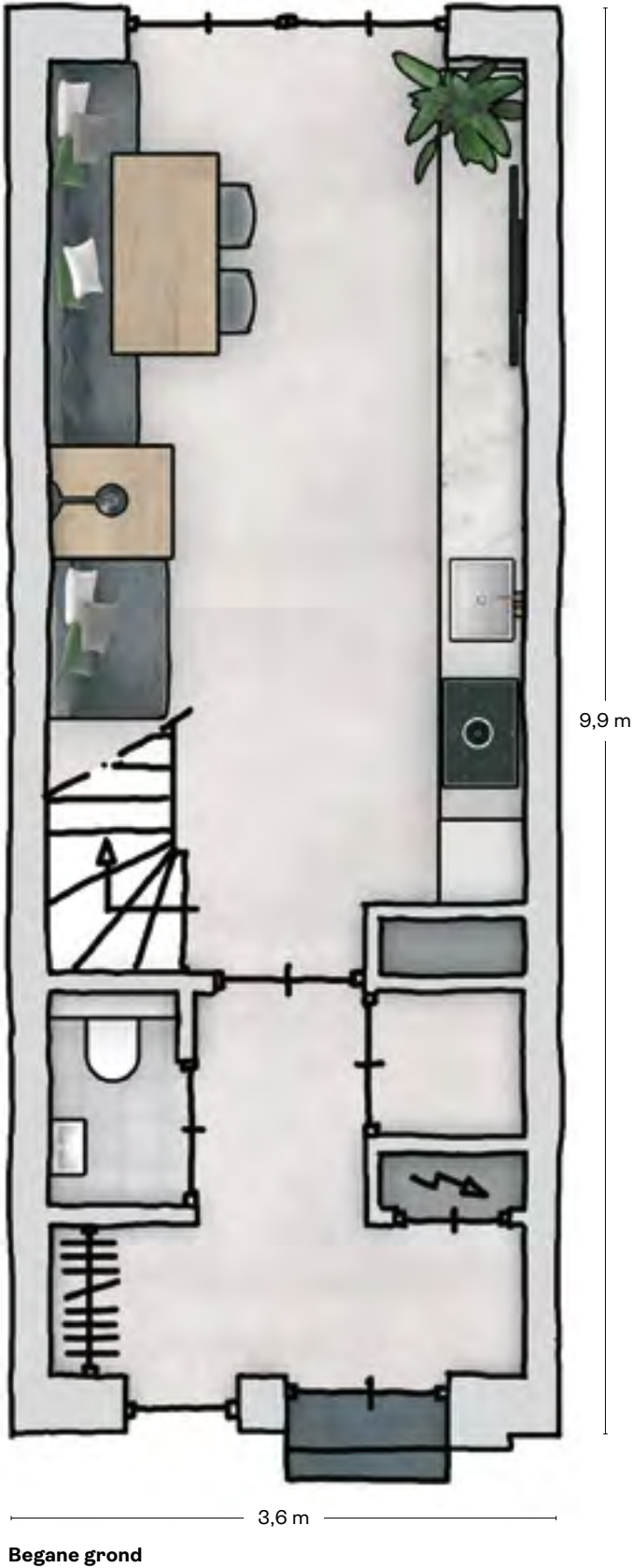
Op de begane grond is een geweldige leefkeuken. Zet de deuren lekker open en geniet van de tuin die op het zuidoosten ligt. De living ligt op de 1e verdieping waar in ons voorstel ook een werkkamer gemaakt is. Het spreekt voor zich dat dit ook een slaapkamer kan zijn. Op de 2e verdieping zijn er twee slaapkamers en een badkamer met douche en toilet.





# PLATTEGRONDEN STADSWONING

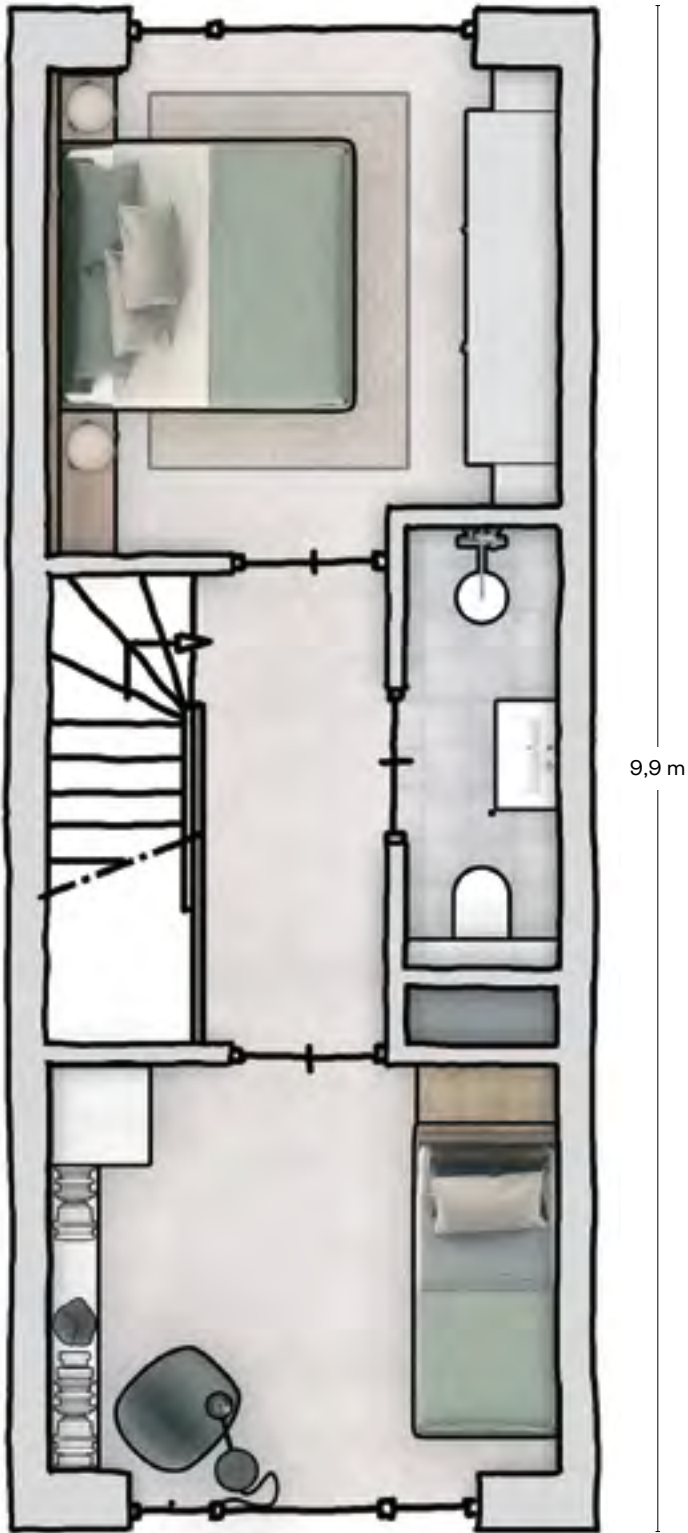
Bouwnummers: 139, 140, 141, 142 , 143





# PLATTEGRONDEN STADSWONING

Bouwnummers: 139, 140, 141, 142, 143



Zolder

‘Ik ben verliefd  
op de indeling  
van dit huis.  
Niet alledaags  
en toch  
zo praktisch.’







# 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 vloer-verwarming 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. En op een goede dag leveren ze zelfs meer dan dat.

## **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.



Aan de Boezem II

# 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. In de wijk komen circa 20 elektrische deelauto's.

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

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 1 jaar. Op deze manier kan iedereen wennen aan deelmobiliteit.

Mocht blijken dat de vraag groter is dan de 20 beschikbare deelauto's, dan wordt het aantal auto's uitgebreid. Om voldoende diversiteit te kunnen bieden wordt gedacht aan een BMW i3 en een Volkswagen ID.3. Het wordt een deelsysteem waarbij je de deelauto ook op een andere plaats in het land kunt achterlaten. Wel zo makkelijk!



# OOK IN JE EIGEN ACHTERTUIN EEN OASE VAN GROEN

**Nieuw Kralingen is biodivers en klimaatadaptief, een gezonde en fijne leefomgeving. Het ontwerp legt een prachtige basis door de opvallend grote tuinen, veel groene plantsoenen en volop water in de wijk. Ook worden er op goed doordachte plaatsen in de gevels nestplaatsen en bijenstenen gemaakt. Daarna zijn de bewoners aan zet.**

Rogier Sleijpen is ecooloog en vanuit die rol heeft hij de Ontwikkelcombinatie Nieuw Kralingen geadviseerd tijdens de ontwerpfase. Vanuit zijn werk als ecooloog, maar ook vanuit zijn passie voor dier en plant trekt hij zijn advies door tot in de achtertuinen. Rogier heeft een aantal tips om van je stadstuin een groene oase te maken. Een tuin die verkoelt, dieren een fijn thuis biedt en bovenal fantastisch is om in te zitten en naar te kijken.

## **Groen kiezen scheelt juist tijd**

“Het onderhoud van een groene tuin is niet tijdrovend. Integendeel! Wij hebben zelf een lekker ruige tuin met alleen op uiterst noodzakelijke plaatsen een terras. Als het mooi weer is, zitten we daar heerlijk te genieten van het zonnetje, vlinders die af en aan vliegen en vogelgeluiden. De buren zien we dan druk bezig met het verwijderen van ‘onkruid’ en het maaien van het gras. Dit is iets gechargeerd, maar feit is wel dat een groene tuin minder tijd kost. Het succes van een onderhoudsarme tuin zit hem in de keuzes die je maakt.”

## **Groeien, bloeien en weinig onderhoud**

Welke beplanting kies je? Wat vind je mooi, hoeveel ruimte heb je, is de plek vol in de zon of schaduwrijk, wanneer moet de plant bloeien en ga zo maar door.

Rogier tipt. “Er zijn tegenwoordig heel handige websites waar je voorkeuren ingeeft en dan precies het aanbod voorgeschoteld krijgt dat je zoekt. Je kunt zelfs complete borderpakketten laten bezorgen met beplantings- én verzorgingsplan. Een kind kan de was doen.” Kijk eens op [www.cruydhoeck.nl](http://www.cruydhoeck.nl), [www.deheliant.nl](http://www.deheliant.nl) en [www.sprinklr.co](http://www.sprinklr.co).

Tip: “Ik adviseer altijd te kiezen voor planten die elkaar in groei en bloei opvolgen. Dan heb je altijd iets moois te zien en word je keer op keer verrast door wat er opkomt of aangroeit. Een tuin die als een continu wisselend schilderij verandert met de seizoenen mee. En daarop uitkijken vanuit de keuken is toch prachtig. Een liguster wordt vaak toegepast als haag en is ook heel leuk als boompje dat mooi bloeit in juni.”

**Tip! Kies voor plantsoorten die weinig of geen snoei nodig hebben en vul op met bodembedekkers, die onkruid geen kans geven.**

## **Verkoelt huis en tuin**

“Bestrate tuinen op het zuiden kunnen in de zomer verstikkend heet zijn. De warmte blijft nog tot laat in de avond voelbaar via de stenen en ook in huis warmt het op. Met groene klimmers langs de gevel en meer planten in je tuin bestrijd je hittestress. Groen verkoelt huis én tuin.

Bijkomend voordeel is dat dieren dit een heel fijne schuil- en broedplek vinden. Zelf ben ik groot fan van de klimop, want naast alle genoemde voordelen bloeit hij prachtig in het najaar als je niet te snel gaat snoeien. Dat deze plant je gevel aantast is niet waar. Sterker nog, klimop houdt de muur juist droog. De bladeren liggen als dakpannen over elkaar en houden zo regen tegen.”

**Tip! Ook in het midden van je tuin kun je een ‘cool’ gebaar maken. Een fruitboom, gewone vlier of wilde liguster passen mooi in de tuin en worden ook niet al te hoog. Een andere optie is een pergola met klimplanten, zoals druiven.**

## **Wat je van dichtbij haalt is beter**

Rogier geeft aan dat het verrijken van de biodiversiteit het best werkt als je kiest voor inheemse, biologische planten. Planten die van origine in het gebied groeien, trekken meer dieren aan. Denk hierbij aan Duizendblad, Echte valeriaan en Madeliefje. Deze kennen ze immers. “Tegenwoordig zijn tuinentra centra zich ook steeds meer bewust van het nut van ‘inheems’ en bij diverse websites kun je hier ook op filteren. Biologische planten zijn wat minder bekend, maar let er gewoon eens op met welke pesticiden ze bespoten zijn. Alles draait om bewustwording.”

## **Kies je eigen Nieuw Kralingen boom**

Om het groene en duurzame karakter kracht bij te zetten, krijgt elk huishouden van Nieuw Kralingen een boom. “We hebben een selectie gemaakt van 5 inheemse boomsoorten waar uit gekozen mag worden.”

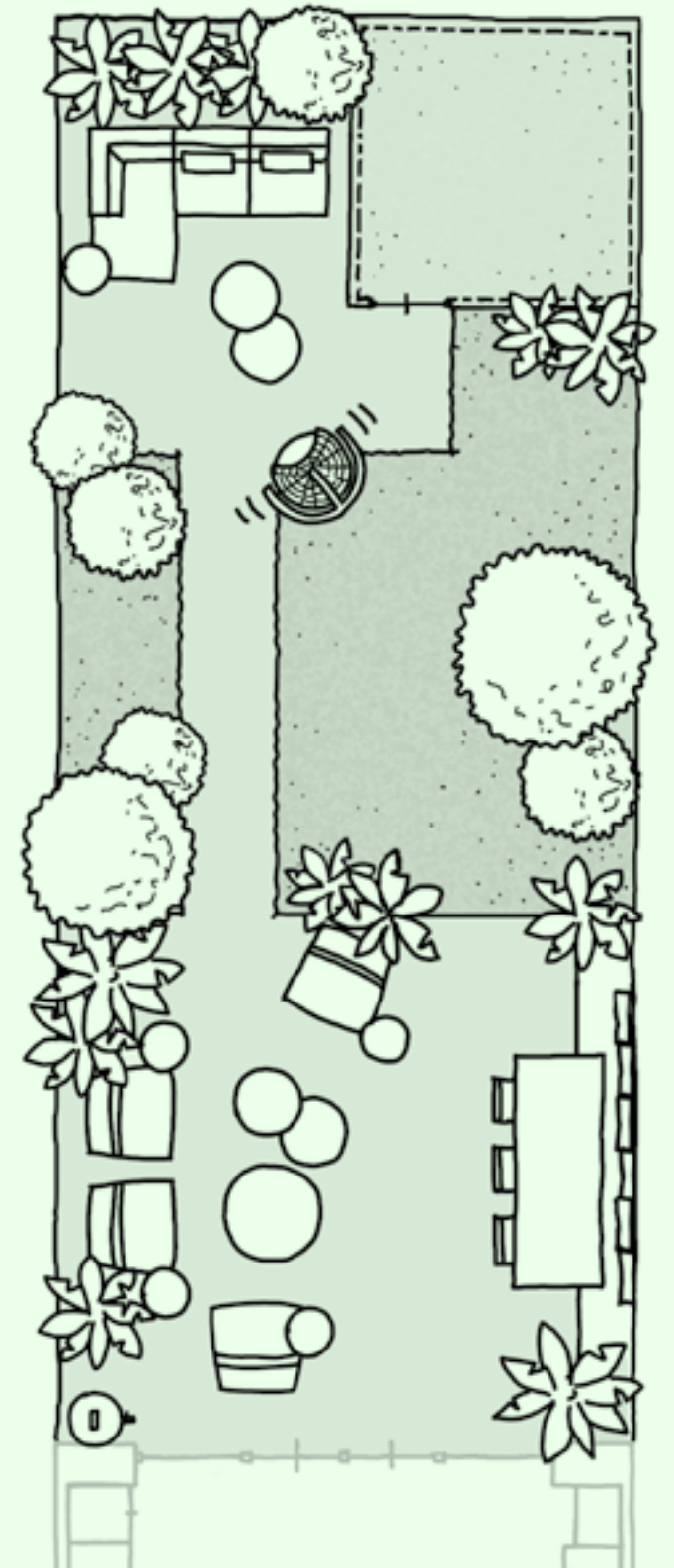
## **Van de regen in de ton**

“Lange periodes van droogte worden afgewisseld met heftige regenval. Daar moet je op berekend zijn”, zegt Rogier. Hij vervolgt met wat tips. “Leg je terras op afschot naar je tuin en niet naar het putje. Dan profiteren je tuinplanten langer van gevallen regen. Maak gebruik van een regenton in je tuin, zodat je in tijden van droogte kunt sproeien zonder drinkwater te gebruiken. Maai je gras vóór een periode van lange droogte niet te kort, dan wordt het geel. Bodembedekkers beschermen je struiken, hagen en bomen tegen uitdroging.”

De tuinen in Nieuw Kralingen zijn groot en dat maakt ze ook geschikt om een vijver te plaatsen. Een vijver verkoelt, verrijkt de ecologie enorm door de dieren die erop afkomen én vermaakt. “Ook voor kinderen is een vijver fantastisch, ze leren heel dicht bij huis meer over de natuur.”

## **Tot slot**

“Ik hoop dat ik met deze tips mensen inspireer tegels te wippen en zoveel mogelijk te vergroenen. Denk er in ieder geval bewust over na en nogmaals, een groene tuin is heel onderhoudsvriendelijk.”





# WOONCOACHES BEGELEIDEN JE VAN A TOT Z

Wie een woning koopt in Aan de Boezem II wordt van aankoop tot oplevering van de woning begeleid door Wilke Meeuwse en Normen Clephas, de wooncoaches van Nieuw Kralingen. Wilke vertelt hoe je als koper van woondroom tot droomhuis komt.

Maar eerst maak je kennis met de burens. Wilke: “Als iedereen de koopovereenkomst getekend heeft, nodigen we alle kopers uit voor een startbijeenkomst in de WAREHOUSE. Een bijzonder moment, omdat burens hier voor het eerst kennis met elkaar kunnen maken. Mijn ervaring is dat mensen dat heel leuk en vanzelfsprekend ook belangrijk vinden. Naast de informele kennismaking geven Normen en ik veel informatie over het plan en het proces. Tegelijkertijd kunnen kopers voor de eerste keer rondlopen in de WAREHOUSE, om te zien wat er allemaal mogelijk is.”

Na de startbijeenkomst nodigt Wilke of Normen je uit voor een individueel kopersgesprek. “We maken kennis, zodat we de gezinssituatie en leefstijl kennen. Met die informatie kunnen we beter adviseren en eventueel opties aandrazen 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 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 Aan de Boezem II standaard een tweede badkamer hebben of er zijn voorbereidingen getroffen.”

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.

En zij organiseren de kopersbijeenkomsten en de kijkdagen op de bouw. “Bij voorkeur zien we iedereen live en anders verzinnen we iets online. We vinden het belangrijk dat we hoogtepunten met elkaar vieren én dat kopers hun burens leren kennen.”

#### Woning naar eigen smaak

Naast de standaardindelingen zijn er ook verschillende opties. Denk bijvoorbeeld aan een uitbouw van de begane grond, aangepaste indelingen van slaapkamers of de inrichting van je badkamer met een bad.

Zijn er bijzonderheden die je graag wilt bespreken of wil je de badkamer en sanitair als casco op laten leveren? De wooncoach weet waar je op moet letten en denkt graag met je mee.





# EEN HUIS IN NIEUW KRALINGEN KOPEN

## WAT PUNTEN OP EEN RIJ...

### Afwerking huis op maat

De woningen worden gebouwd door Bouwcombinatie Nieuw Kralingen. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning krijg je de mogelijkheid om te kiezen voor een aantal opties in de bouw. De woningen worden gebouwd zodra 70% verkocht is.

### Begeleiding bij aankoop

De makelaars van Nieuw Kralingen zijn op de hoogte van alle ins en outs van het project en kunnen je alles vertellen over de woningtypen, prijzen en de ligging van de woningen. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning krijg je de mogelijkheid om te kiezen voor een aantal opties in de bouw. De wooncoach helpt je hier graag bij. Na aankoop van de woning is de wooncoach jouw persoonlijke aanspreekpunt voor alle vragen vóór en tijdens de bouw.

### Koop- en aanneemovereenkomst

Wanneer je besluit om een woning te kopen worden de koop- en aanneemovereenkomsten opgesteld. Deze overeenkomsten regelt de eigendoms-overdracht van de grond, de bepalingen over de bouw en de betaling hiervan in

termijnen. De overeenkomsten verplichten je om de koopsom te betalen en de Ontwikkel- en Bouwcombinatie Nieuw Kralingen om de grond te leveren en de woning te bouwen.

### Notaris

Zodra bekend is dat de bouw gaat starten, ontvang je een uitnodiging van onze notaris om de eigendomsakte en hypotheekakte te tekenen. De notaris maakt de akte van levering op waarmee de grond en de te bouwen woning op jouw naam komen te staan. Vanaf dat moment moet ook de koopsom worden betaald.

### Betalen in termijnen

De koopsom van een nieuwbouwwoning wordt in termijnen betaald. De eerste termijn betaal je bij de start van de bouw. De laatste termijn wordt betaald vóór oplevering van de woning. De notaris regelt bij het transport de betaling van de grond en eventuele vervallen termijnen aan Bouwcombinatie Nieuw Kralingen. De rest van de lening komt in een bouwdepot te staan bij de hypotheekverstrekker. Hieruit worden tijdens

de bouw de andere termijnen betaald aan Bouwcombinatie Nieuw Kralingen. Is de bouw al gestart bij de transportdatum, dan rekent Bouwcombinatie Nieuw Kralingen zogenaamd renteverlies vanwege het voorfinancieren van de grond en de bouw.

### Afbouwgarantie SWK

Als je een woning koopt in Nieuw Kralingen, dan ben je ervan verzekerd dat deze wordt afgebouwd. Dit nieuwbouwproject draagt namelijk het SWK keurmerk waarmee onder andere de afbouw gegarandeerd is. Natuurlijk doet de bouwer er alles aan om de nieuwbouwwoning geheel volgens afspraak op te leveren. Mocht er desondanks iets niet naar wens verlopen, dan kun je als koper rekenen op de deskundigheid en inzet van de medewerkers van Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK). SWK bewaakt en beheert de eventuele risico's voor de koper na aankoop van de nieuwbouwwoning. Kijk voor meer informatie op: [www.swk.nl](http://www.swk.nl)







# 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](http://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!







# FINANCIËEL GOED GEREGELD

**Heeft Aan de Boezem 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 Florentes Vermogensbeheer 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 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 Aan de Boezem 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 een deel van de hypotheek af te sluiten tegen een variabele rente. Daardoor worden de maandlasten aanzienlijk lager. Ja, daar zitten ook risico's aan, maar dat zijn gecalculeerde risico's. We leggen alles helder uit. Na het gesprek werken we het voorstel 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. Florentes Vermogensbeheer adviseert 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](http://www.vaesfinance.nl)  
[www.florentesvermogensbeheer.nl](http://www.florentesvermogensbeheer.nl)



**Uitgebreide informatie vind je terug op [www.nieuwkralingen.nl](http://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](mailto:info@kettner.nl)

**TW3**  
Tom van Noord  
Veerhaven 4  
3016 CJ Rotterdam  
010 300 71 17  
[info@tw3.nl](mailto:info@tw3.nl)

**Ontwikkelcombinatie Nieuw Kralingen**  
John Jansen  
06 801 51 596  
[info@nieuwkralingen.nl](mailto:info@nieuwkralingen.nl)





