

# Woon-werkwoning

Inspiratie Special



**NIEUW**  
**KRALINGEN**



**Wonen en werken moeiteloos combineren zonder dat het elkaar in de weg zit. Dat kan in dit fantastische hoekpand aan de Boezem.**

**De volledige begane grond is te gebruiken als bedrijfsruimte met een eigen entree.**

**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.

En die ruimte gaat buiten verder, met tuin aan twee zijden van deze 4-laagse woon-werkwoning.

Op de eerste verdieping geniet je van het uitzicht op het water van de Boezem. En niemand kijkt naar binnen: optimale privacy.

Op de 2e en 3e verdieping zijn vier ruime slaapkamers met mooie raampartijen. Een van de kamers heeft een eigen balkon over de volledige breedte.

Woon straks ruim en bijna energie neutraal, vlakbij de Kralingse Plas.



**Dit is een impressie van de basisvariant "Wonen XL", met een woonkeuken op de begane grond.**

# BASISVARIANT WONEN XL

Kies voor de zeer ruime woonkeuken op de begane grond en daarmee tegelijkertijd voor een nog ruimere woonkamer op de eerste verdieping!

Achtertuintuin



Begane grond



1e verdieping

## Kenmerken:

- 233 m<sup>2</sup> totale woonoppervlak
- Extra brede woning
- 4 woonlagen
- 6 kamerwoning
- begane grond met extra hoge verdiepingshoogte van 3,75 m
- 2 luxe badkamers

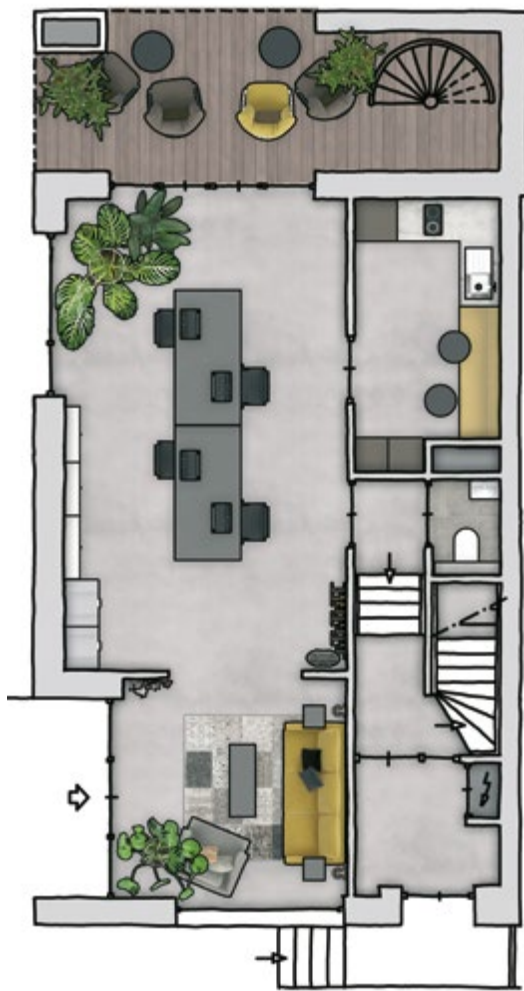
- Zij- en achtertuin
- Veranda op de begane grond, onder het balkon van de 1e verdieping
- Extra balkon op 2e verdieping



# BASISVARIANT WONEN EN WERKEN

Gebruik de twee voordeuren van deze woning optimaal, voor een ideale woon-werkindeling.

Achtertuintuin



Begane grond



1e verdieping

Via de voordeur aan de zijkant betreedt je het werk-gedeelte op de begane grond. Ruim, representatief en extra ruimtelijk door de grote raampartijen en de hoge verdiepingshoogte van 3,75 meter!

De voordeur aan voorzijde - met bordes - wordt in deze variant vooral gebruikt voor het woon- en slaapgedeelte op de eerste tot en met de vierde verdieping.



Impressie van de basisvariant "Wonen en werken", 1e verdieping



# MOGELIJKHEDEN TE OVER OP DE 2E EN 3E VERDIEPING

Je eigen gym, een werkplek, een walk-in-closet tot en met alle ruimte voor jouw hobbies: met 4 (slaap) kamers en 2 luxe badkamers op de bovenste twee verdiepingen is de

keuze aan jou. En last but not least: je nieuwe master-bedroom grenst direct aan het brede terras op de 2e verdieping, met veel ruimte en privacy!



2e verdieping



Zolder



## Nog meer inspiratie In de warehouse

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 keuze- en indelingsmogelijkheden. 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. Dat niet alleen, je ziet hier ook welke binnendeuren, vloer-afwerking en keukens er mogelijk zijn. Kortom, een one-stop-shop, boordevol inspiratie.

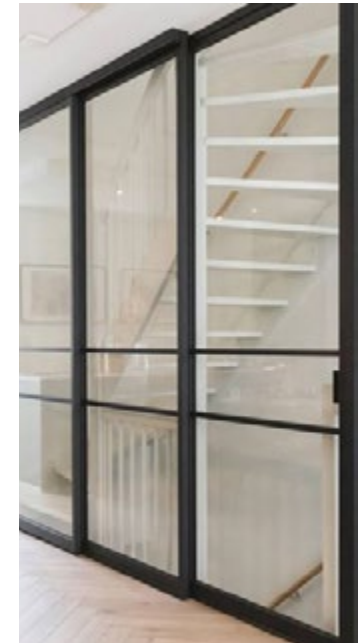
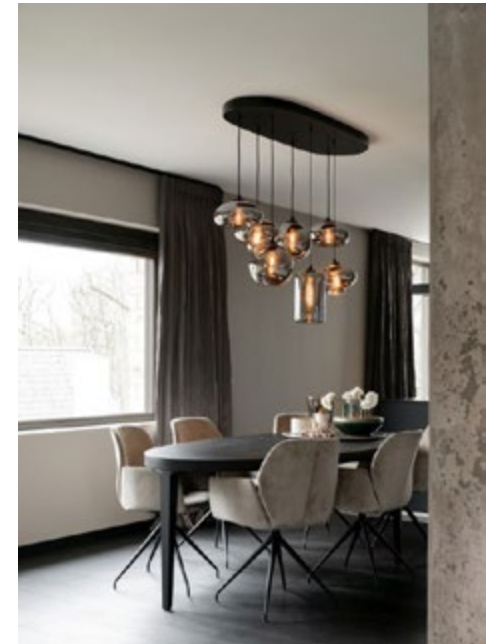
## Special 1:

### Wonen XL - en tegelijkertijd een separate werkrimte

Via de tweede voordeur, aan de zijkant, kom je in je nieuwe kantoorruimte. Deze is met een schuifwand afgescheiden van de woonkeuken. Vanaf de straat ontstaat een mooi beeld, met twee bureaus en een kastenwand.

De eettafel en zithoek op de begane grond kunnen privé gebruikt worden en desgewenst ook voor ontvangst van (zakelijk) bezoek.

Op de eerste verdieping zorgt de glazen wand om de trap voor extra geluidsisolatie. Tussen de zithoek en de tafel staat een koffiecormer & koelkastje. De grote tafel is ideaal om aan te borrelen (en bordspelletje tot laat in de avond!).





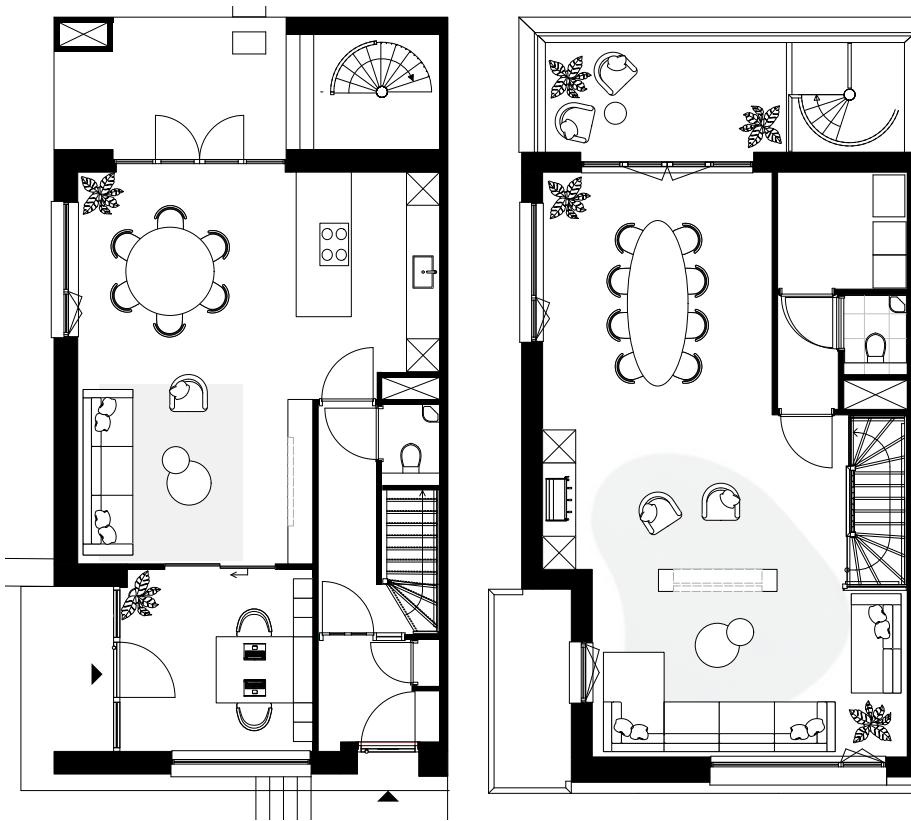
## Special 2:

### Nog ruimtelijker - en nog steeds met een aparte werkruimte

De keuken op de begane grond is hier dé keuken van de woning. Met daarbij een ronde eettafel en de mogelijkheid om tv te kijken op de bank.

Loop de trap op naar de eerste verdieping en sta midden in de ruime living. De fijne zithoek bevindt zich aan de voorzijde van de woning.

Een roomdivider met geïntegreerde haard scheidt de ruimtes van elkaar. Links van de zithoek is een minibar, zodat je voor een drankje niet naar beneden hoeft te lopen. De ovale eettafel heeft uitzicht op de straat, het terras en de tuin.





### Special 3:

#### Dubbelgebruik van de begane grond voor werk én privé

Bij deze Special wordt de begane grond gebruikt voor werk en privé.

De leefkeuken en de zithoek kunnen dienen als ontvangstruimte, maar ook als fijne leefkeuken voor je gezin. Het kantoor kan bij de ruimte worden betrokken of worden afgesloten door de schuifdeuren.

Privé maak je dus gebruik van beide verdiepingen: maximale ruimte en flexibiliteit in deze bijzondere woon-werkwoning.

