

'S GRAVENWEG

454

13 VILLA-APPARTEMENTEN IN EEN GROEN DECOR



454

EXCLUSIEF WONEN IN DE LUWTE VAN DE STAD

Het is officieel gemeente Rotterdam: de 's-Gravenweg, de oude verbindingsweg naar Kralingen. Maar het voelt er anders. Het is het gevoel van buiten wonen. Van vrijheid. Van exclusiviteit. De polderweg, met aan weerszijden de karakteristieke wilgen, is een stukje Rotterdam van ongekende allure.

Die allure is vooral te danken aan het lint van vrijstaande villa's. Zoals de villa die ooit bij huisnummer 454 hoorde. Sloop maakt de weg vrij voor een nieuwe toekomst, als een uniek gebouw met villa-appartementen. Modern van architectuur, vormgegeven met natuurlijke materialen. Een plek die uniek is, met alle faciliteiten van Rotterdam om de hoek. En toch het gevoel van buiten wonen. Van vrijheid. En vooral van exclusiviteit.

13 VILLA-APPARTEMENTEN IN EEN GROEN DECOR

454

's-Gravenweg 454 is een kameleon.
Vanuit elke zijde oogt het gebouw
weer anders. Die afwisseling creëert
een plezierige spanning in de
architectuur. En altijd weer is er het
royale groen dat het gebouw omringt.



HET PLAN

Het is misschien wel een van de meest gedurfde metamorfoses ooit aan de 's-Gravenweg. Ja, in de loop van de decennia zijn meer van de vroegere villa's op deze plek getransformeerd naar iets nieuws. Maar nergens op een manier als die van nummer 454, op de hoek met de Kornelis van Tollaan. Waar ooit zo'n villa stond, keert een fraai plan terug met villa-appartementen in verschillende typen.

454

's-Gravenweg 454 is in meerdere opzichten een bijzondere toevoeging aan de allure van de weg. De architectuur is die van een eigentijds gebouw, in kleur en materiaal is het een gebouw dat refereert aan alles wat er al staat. Maar het is vooral de afwisseling aan typen die het gebouw onderscheidt.

Alle villa-appartementen zijn anders: in oriëntatie, in ligging, in grootte. De rode draad door die veelheid aan typen is er een van elegantie, van exclusiviteit, van ruimte. Met appartementen die door hun ligging en vele glas het daglicht royaal toegang geven.

Perfekte afwerking

Bij een project als dit past alleen maar perfectie in afwerking. Op elk niveau: met materialen die zijn geselecteerd op een hoogwaardige kwaliteit. Met een duurzame toekomst is rekening gehouden. Warmte komt er bijvoorbeeld via een luchtwarmtepomp. Hoogwaardige isolatie in combinatie met zonnepanelen geeft de energiezuinigheid een extra impuls.

Lommerrijke landschapstuin

Het groen op de locatie blijft zoveel mogelijk gehandhaafd. Ingepast in een landschapstuin met beplanting die de sfeer van 's-Gravenweg 454 versterkt. De tuin is gemeenschappelijk bezit.

Parkeren voor auto en fiets

Aan de voor- en achterzijde van het gebouw is parkeergelegenheid op eigen terrein. Optioneel zijn hier elektrische laadpalen beschikbaar. Iedere woning beschikt over een buitenberging met ruimte voor het stallen van fietsen.



DE GRANDEUR VAN DE 'S-GRAVENWEG

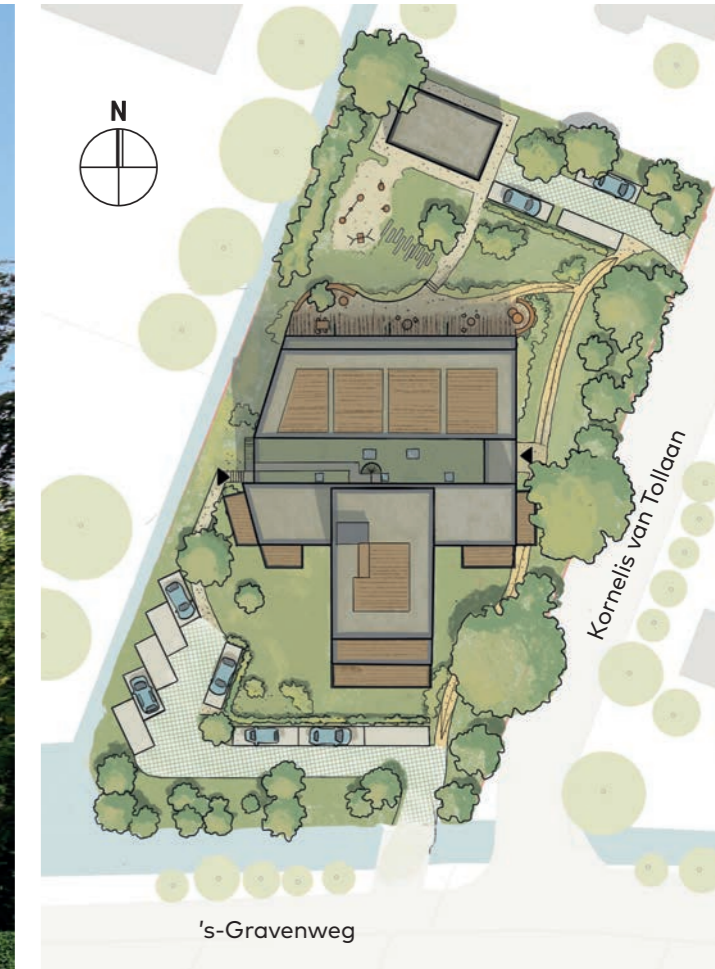
Noem 'm gerust in het rijtje Blaak, Coolsingel, Weena. Rotterdamse straatnamen die iedereen kent. Ook de 's-Gravenweg is zo'n naam die tot ver buiten de stadsgrenzen aanspreekt. Het is een weg die nauw verbonden is met de historie van de stad. Hoeveel voetstappen moeten er liggen op deze weg, waarvan de geschiedenis heel lang teruggaat?

De adellijke status heeft de weg te danken aan de graven van Holland, die ooit opdracht gaven om het land te beschermen tegen het water van wat later de Nieuwe Maas zou gaan worden. In de zestiende eeuw wordt de weg een verbindingsweg naar het dorp

dat dan langzaam maar zeker ontstaat: het dorp Kralingen. In 1679 wordt de 's-Gravenweg zelfs een van de eerste wegen in Nederland met bestrating. Die is nodig omdat de weg uitgroeit tot de belangrijkste route tussen de steden Rotterdam en Gouda.

Nieuwe woningen

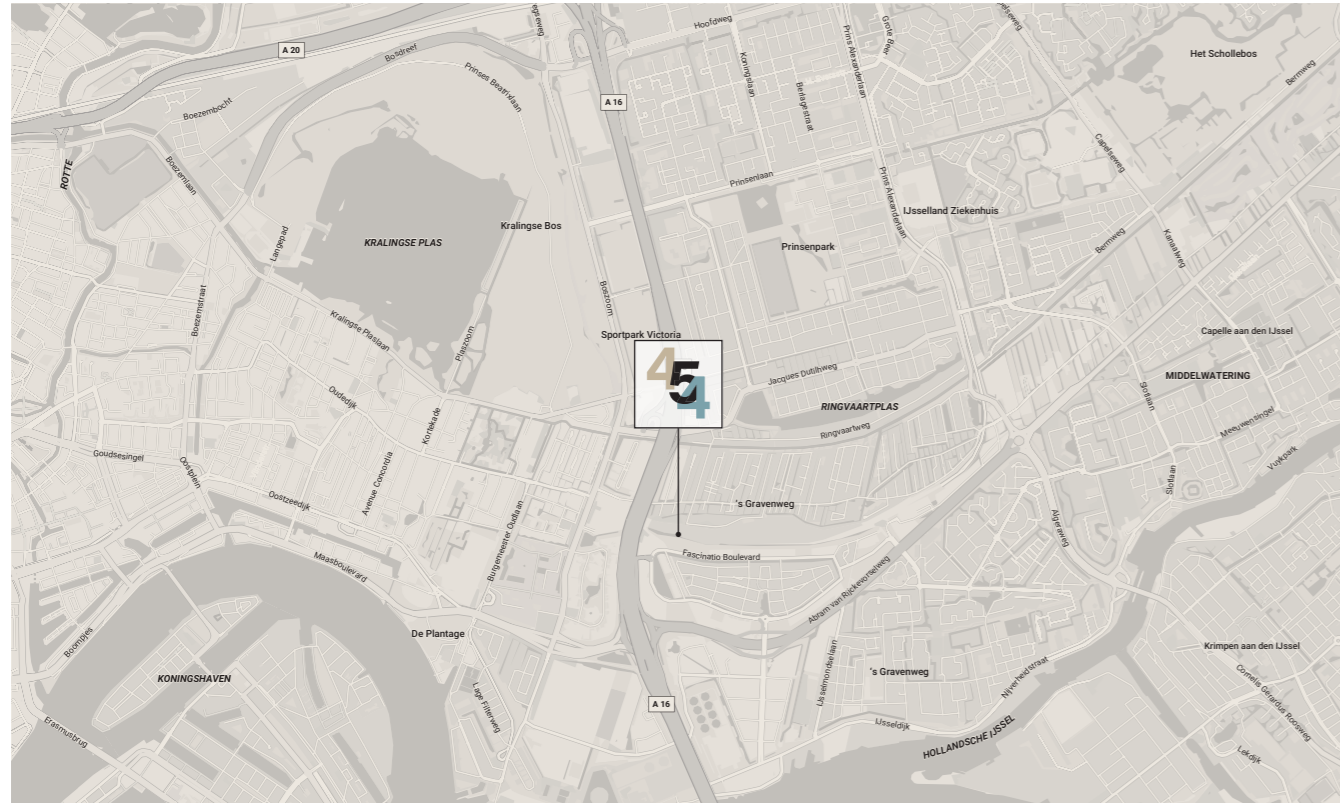
De landelijke uitstraling blijft gelukkig gehandhaafd als de weg in de vorige eeuw steeds meer bewoners krijgt. Veel van de buitenhuizen, landhuizen en boerderijen van toen staan er nog steeds. Een aantal heeft zelfs de status van Rijksmonument of gemeentelijk monument.



Entreegevel met hoofdingang evenwijdig aan de Kornelis van Tollaan.

ROTTERDAM AAN DE HORIZON

Rotterdam. Voor velen is het niet meer dan terecht dat '010' vóór '020' komt. Want is Rotterdam niet de stad waar durven en doen gelijk op gaan? Een stad met nog altijd een van de grootste zeehavens van de wereld, een rivier als levensader erdoorheen en futuristische nieuwbouw als uithangbord? Niet voor niets is Rotterdam geliefd om te wonen.



Alles wat de stad zo aantrekkelijk maakt heeft u straks dichtbij.



Op 's-Gravenweg 454 heeft u eigenlijk het beste van twee werelden. Aan de ene kant het authentieke karakter van een eeuwenoude verkeersroute naar Gouda, aan de andere kant de stad Rotterdam. Hooguit 10 minuten met de metro is de reistijd naar hartje stad, de Coolingsingel. Maar natuurlijk ook met de auto, het openbaar vervoer en met de - elektrische - fiets bent u er zo.

Welk Rotterdam wordt het vandaag?

De stad ligt aan uw voeten. Aan welk Rotterdam geeft u vandaag de voorkeur? Aan shoppingstad Rotterdam? Zoals de Koopgoot en de Lijnbaan?. Of juist een van de andere winkelstraten zoals de Lusthofstraat en ontdek hier de speciaalzaken. De dagelijkse boodschappen doet u bijvoorbeeld in winkelcentrum Prinsenland.

Culinair, cultureel of sportief?

Als culinaire stad heeft Rotterdam meer te bieden. Meer dan tien restaurants met een Michelinsterrenstatus bijvoorbeeld.

Of zoek het in de wereldkeukens, die net zoveel landen vertegenwoordigen als schepen de Rotterdamse haven aan doen. Als cultuurstad staat Rotterdam stevig op de kaart, met zomer-carnaval, Wereldhaven-dagen en North Sea Jazz als prominente uithangborden. Evenementen als de Rotterdam Marathon, het ABN Amro World Tennis Tournament én maar liefst drie prof-voetbalclubs maken Rotterdam ook sportstad nummer één.

Alle andere faciliteiten

Het is iets om naar uit te kijken als u straks aan de rand van de stad woont, dichtbij. Ook om alle andere faciliteiten die Rotterdam huisvest. Medische voorzieningen zoals het Erasmus MC, onderwijs van basisschool tot universiteit, één van de grootste openbare bibliotheken van West-Europa, de markt aan de Binnenrotte bij de iconische Markthal. Die ideale bereikbaarheid geldt ook voor het snelwegennet: de A16 ligt vlakbij, de toegangsweg naar omliggende steden.

STRAATZIJDE



454

Vorgevel en brug naar de parkeerplaatsen aan de voorzijde van de villa aan de 's-Gravenweg.

ARCHITECT AAN HET WOORD

EEN ARCHITECTONISCHE PUZZEL IN 454 STUKJES

Het klinkt als de ultieme droom voor een architect: ontwerp een gebouw op een van de meest karakteristieke locaties van Rotterdam. Voor Ellen Spek werd het vooral een puzzel. De architect van het Haagse Studioschaeffer kreeg de opdracht mee om kwalitatief hoogstaande woningen te realiseren - maar wel binnen het bestaande bouwvlak. 'Als je die puzzel dan toch helemaal goed weet te leggen, is dat iets om trots op te zijn.'

454



'De opdracht was om een variatie aan woningen in één gebouw te ontwerpen, om aan verschillende woonwensen tegemoet te kunnen komen. En ik denk ook dat die mix voor de bewoners straks heel prettig zal blijken te zijn', kijkt Ellen terug op de unieke combinatie onder-een-dak.

Ontwerpen binnen een grillig bouwvlak

Voor het zover is, moet zij als architect al haar creativiteit aanwenden om tot die oplossing te komen. De reden: Rotterdam staat niet toe dat er buiten het oorspronkelijke bouwvlak wordt gebouwd. Ellen: 'Het was ook nog eens een heel grillig bouwvlak. Dat zorgde ervoor dat je een grote bouwmassa bij elkaar had. Daar kun je geen kwalitatief hoogstaande woningen in maken, want dan krijgen woningen niet genoeg daglicht. Ook heb ik rekening gehouden met de natuur en de bomen eromheen, die behoorlijk waardevol zijn.'

Moderne en markante architectuur

In het uiteindelijke ontwerp gaan 13 appartementen in een alzijdig villagebouw harmonieus samen. Ook de architectuur springt in het oog: modern en markant. Ellen: 'Toen ik begon met deze ontwerpogave, keek ik allereerst naar de gebouwen in de omgeving. De kleuren en materialen die daar zijn gebruikt keren ook in 's-Gravenweg 454 terug. Lichte kleuren, mooi metselwerk, het gebruik van hout. Daarnaast heb ik er een moderne twist aan meegegeven. Ik word geïnspireerd door industriële architectuur. Dat zie je bijvoorbeeld terug in de gevels die heel typerend is geworden.'

Zonnige woningen

Ook haar voorliefde voor zonnige woningen is herkenbaar in het eindresultaat. 'De appartementen krijgen door hun oriëntatie al heel veel zon. Ik heb dat optimaal benut door de grote raampartijen en openslaande deuren. Hoe meer zon en licht ik in de woningen kon krijgen, hoe beter.' Ieder appartement heeft een buitenruimte in de vorm van een terras of balkon waarbij geprobeerd is deze zo optimaal op de zon te oriënteren.

Gericht op de eindgebruiker

Ellen: 'Met het eindresultaat ben ik heel content. 's-Gravenweg 454 is een gebouw geworden met een industriële uitstraling, met appartementen die zoveel mogelijk zonlicht krijgen en met mooie open ruimtes. We hebben verschillende uitdagingen gehad vanuit de welstandscommissie van de gemeente en vanuit de omgeving. Maar door te blijven samenwerken en door altijd de eindgebruiker in gedachte te houden, zijn we tot een gebouw gekomen waar iedereen trots op is.'

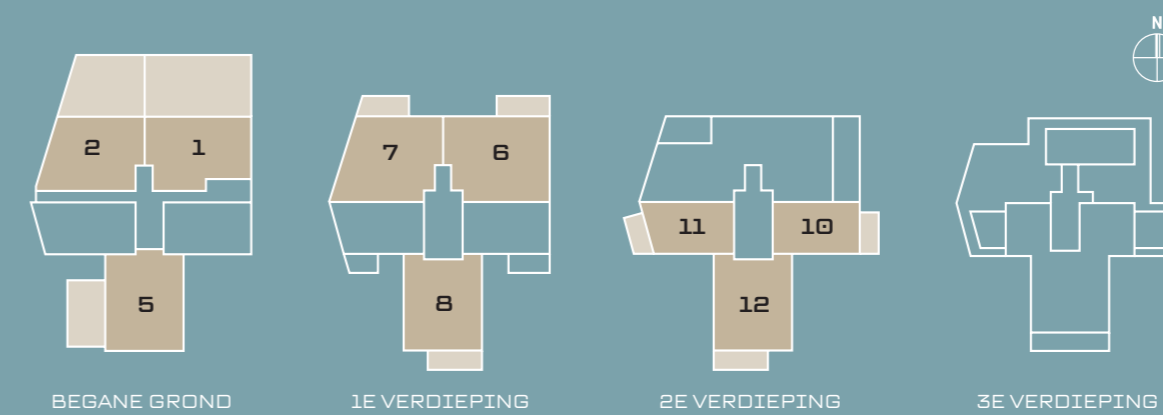
schaeffer



Architect Ellen Spek van het Haagse Studioschaeffer.

De luchtfoto impressie van de nieuw te bouwen villa geeft een goed beeld van het toekomstige gebouw aan de 's-Gravenweg. Temidden van veel bestaand groen.

9 EENLAAGSE
VILLA-APPARTEMENTEN
CA. 57 TOT 112 M²
WOONOPPERVLAKTE



STRAATZIJDE



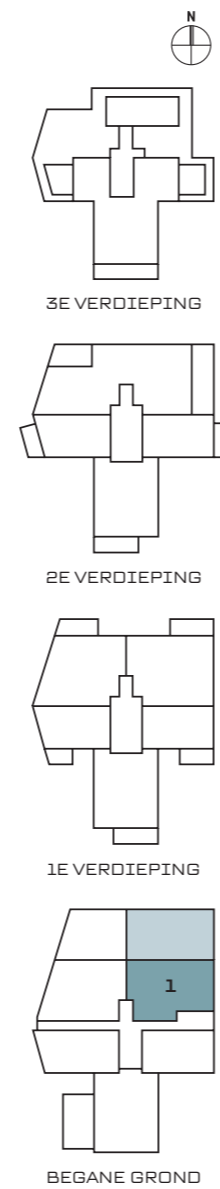
454

De vorm is onmiskenbaar die van een moderne stadsvilla. Statig, hoog, rechte lijnen. Met uitzicht op groen.





BEGANE GROND



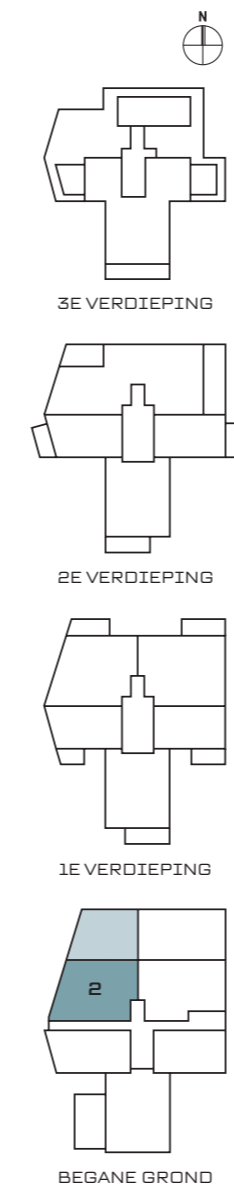
KENMERKEN

- Woonoppervlakte ca. 90 m²
- Terras/tuin ca. 87 m²
- Royale living met aangrenzende woonkeuken
- Opstel­mogelijkheid voor eilandkeuken
- Ruime hoofslaapkamer
- Extra (slaap)kamer
- Complete badkamer
- Separaat toilet
- Inpandige berging met opstel­plaats wasmachine/-droger
- Privé parkeer­plaats op eigen terrein



KENMERKEN

- Woonoppervlakte ca. 89 m²
- Terras/tuin ca. 62 m²
- Royale living met aangrenzende woonkeuken
- Opstel mogelijkheid voor eilandkeuken
- Ruime hoofslaapkamer
- Extra (slaap)kamer
- Complete badkamer
- Separaat toilet
- Inpandige berging met opstelplaats wasmachine/-droger
- Privé parkeerplaats op eigen terrein



BEGANE GROND





BEGANE GROND

KENMERKEN

- Woonoppervlakte ca. 94 m²
- Terras ca. 33 m²
- Royale living met aangrenzende woonkeuken
- Opstel­mogelijkheid voor eilandkeuken
- Ruime hoofds­laapkamer
- Extra (slaap)kamer
- Complete badkamer
- Separaat toilet
- Inpandige berging met opstel­plaats was­ma­chine/-droger
- Privé parkeer­plaats op eigen terrein



KENMERKEN

- Woonoppervlakte ca. 109 m²
- Balkon ca. 14 m²
- Royale living met aangrenzende woonkeuken
- Opstel­mogelijkheid voor eilandkeuken
- Ruime hoofds­laapkamer
- Extra (slaap)kamer
- Separate werkkamer
- Complete badkamer
- Separaat toilet
- Inpandige berging met opstel­plaats was­ma­chine/-droger
- Privé parkeer­plaats op eigen terrein



EERSTE VERDIEPING

Deze uitgewerkte 3D plattegrond geeft een goed beeld van wat u kunt verwachten van een driekamer appartement met ca. 109 m² woonoppervlakte.



454

Bescheiden in hoogte, groots in allure.
Het is het beeld dat oprijst aan de
's-Gravenweg 454. Een kleinschalig
gebouw ligt verscholen in het groen
van de landschapstuin, een tuin die
gemeenschappelijk bezit is van
alle bewoners.



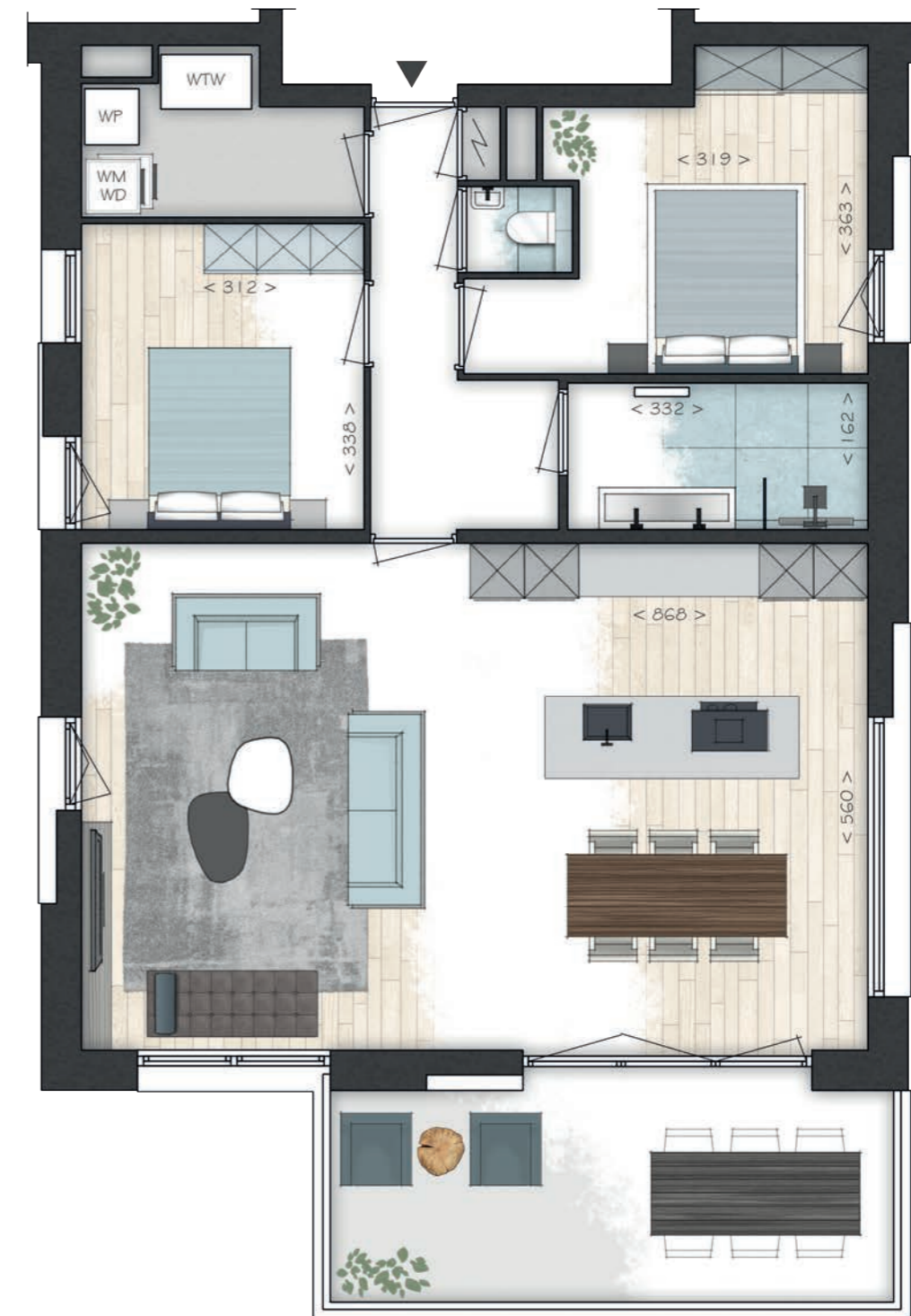
TUINZIJDE

KENMERKEN

- Woonoppervlakte ca. 102 m²
- Balkon ca. 14 m²
- Royale living met aangrenzende woonkeuken
- Opstel mogelijkheid voor eilandkeuken
- Ruime hoofslaapkamer
- Extra (slaap)kamers plus separate werkkamer
- Complete badkamer
- Separaat toilet
- Inpandige berging met opstelplaats wasmachine/-droger
- Privé parkeerplaats op eigen terrein



EERSTE VERDIEPING



EERSTE VERDIEPING

KENMERKEN

- Woonoppervlakte ca. 91 m²
- Balkon ca. 15 m²
- Royale living met aangrenzende woonkeuken
- Opstel mogelijkheid voor eilandkeuken
- Ruime hoofslaapkamer
- Extra (slaap)kamer
- Complete badkamer
- Separaat toilet
- Inpandige berging met opstelplaats wasmachine/-droger
- Privé parkeerplaats op eigen terrein



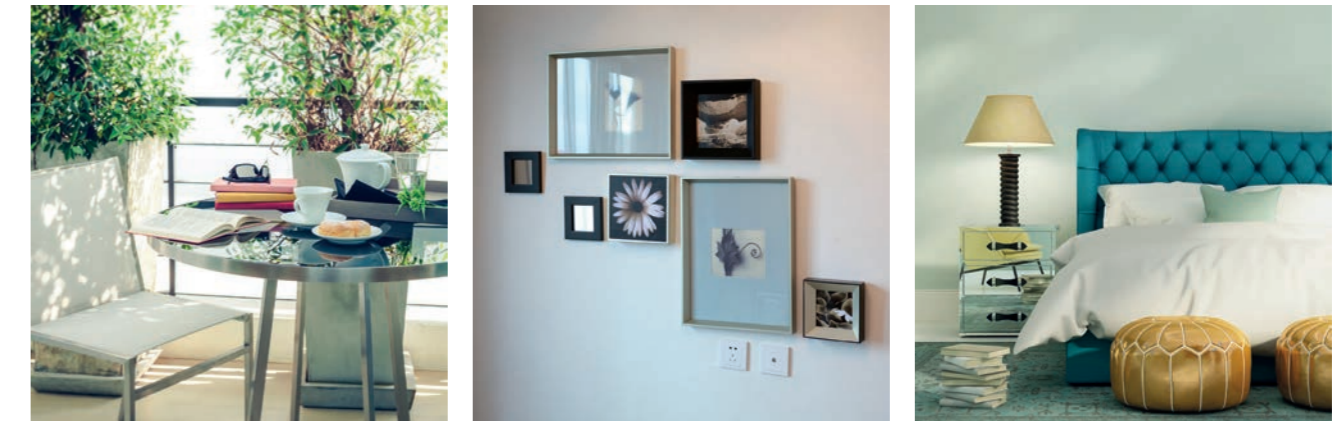
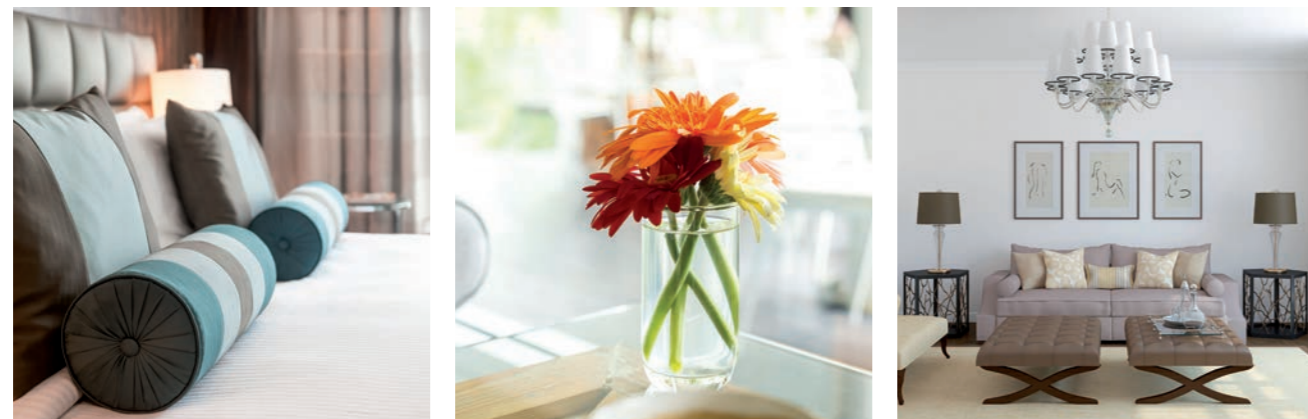
Ondanks een meer de bescheiden woonoppervlakte van ca. 55 m² biedt bouwnummer 10 een praktische indeling. Het balkon ligt mooi in het verlengde van de living.



TWEEDE VERDIEPING

KENMERKEN

- Woonoppervlakte ca. 55 m²
- Balkon ca. 13 m²
- Royale living met aangrenzende woonkeuken
- Opstel mogelijkheid voor eilandkeuken
- Ruime slaapkamer
- Complete badkamer
- Separaat toilet
- Inpandige berging met opstelplaats wasmachine/-droger
- Privé parkeerplaats op eigen terrein



KENMERKEN

- Woonoppervlakte ca. 55 m²
- Balkon ca. 13 m²
- Royale living met aangrenzende woonkeuken
- Opstel mogelijkheid voor eilandkeuken
- Ruime slaapkamer
- Complete badkamer
- Separaat toilet
- Inpandige berging met opstelplaats wasmachine/-droger
- Privé parkeerplaats op eigen terrein



TWEEDE VERDIEPING

Een mooi voorbeeld hoe met een doordachte inrichting het gevoel van licht en ruimte een extra dimensie kan worden meegeven.

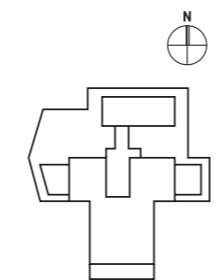


KENMERKEN

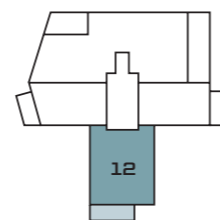
- Woonoppervlakte ca. 89 m²
- Balkon ca. 15 m²
- Royale living met woonkeuken
- Opstel­mogelijkheid voor eilandkeuken
- Ruime hoofds­laapkamer
- Extra (slaap)kamer
- Complete badkamer
- In­pandige berging met opstel­plaats was­ma­chine/-droger
- Privé parkeer­plaats op eigen terrein



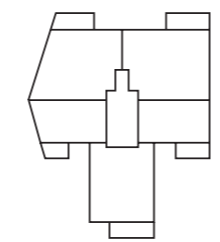
TWEEDE VERDIEPING



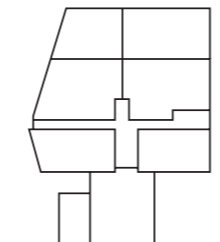
3E VERDIEPING



2E VERDIEPING



1E VERDIEPING

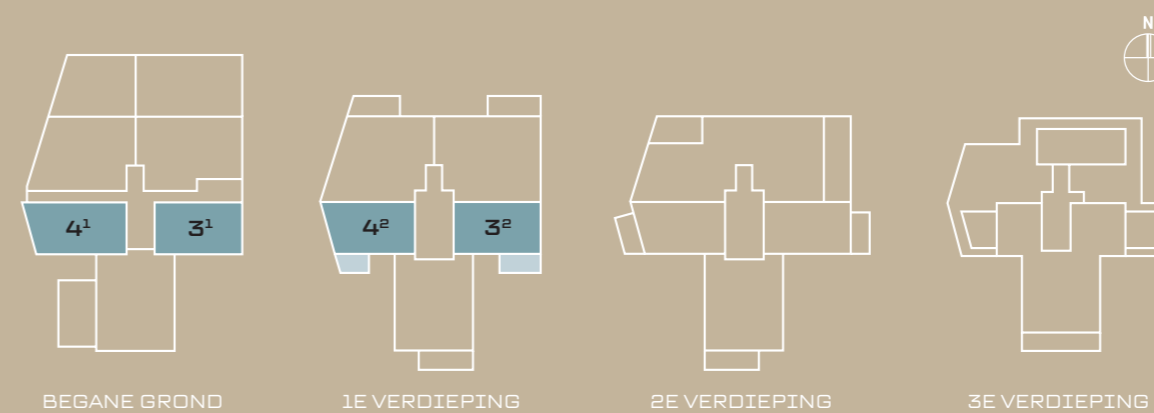


BEGANE GROND

STRAATZIJDE



2 TWEELAAGSE
MAISONNETTE
APPARTEMENTEN
CA. 113 EN 119 M²
WOONOPPERVLAKTE

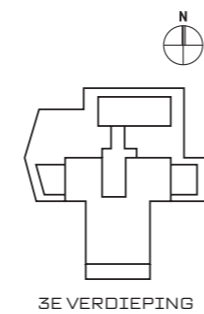




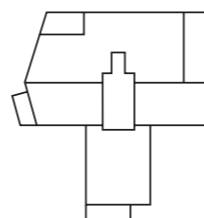
EERSTE VERDIEPING



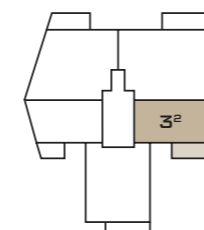
BEGANE GROND



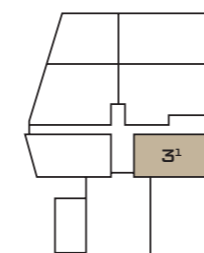
3E VERDIEPING



2E VERDIEPING



1E VERDIEPING



BEGANE GROND



KENMERKEN

- Woonoppervlakte ca. 109 m²
- Balkon ca. 14 m²
- Royale living met aangrenzende woonkeuken
- Opstel mogelijkheid voor eilandkeuken
- Ruime hoofdslaapkamer
- Twee extra (slaap)kamers
- Complete badkamer
- Twee separate toiletten
- Inpandige berging met opstelplaats wasmachine/-droger
- Privé parkeerplaats op eigen terrein



BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING

VIERKAMER MAISONNETTE

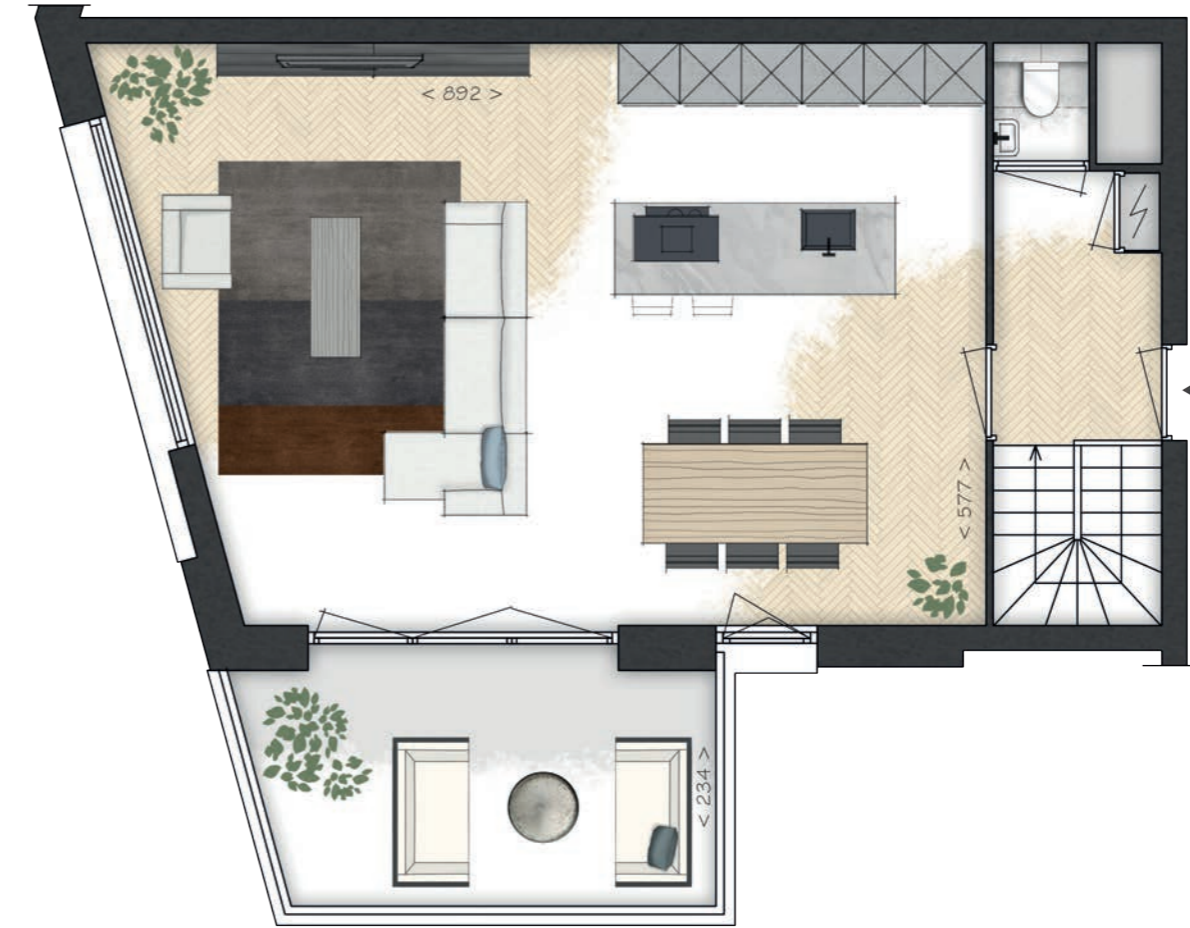
KENMERKEN

- Woonoppervlakte ca. 116 m²
- Balkon ca. 11 m²
- Royale living met aangrenzende woonkeuken
- Opstel­mogelijkheid voor eilandkeuken
- Ruime hoofslaapkamer
- Twee extra (slaap)kamers
- Complete badkamer
- Twee separate toiletten
- Inpandige berging met opstel­plaats wasmachine/-droger
- Privé parkeer­plaats op eigen terrein



SCHAAL 1:75

BWNR 4



EERSTE VERDIEPING



BEGANE GROND



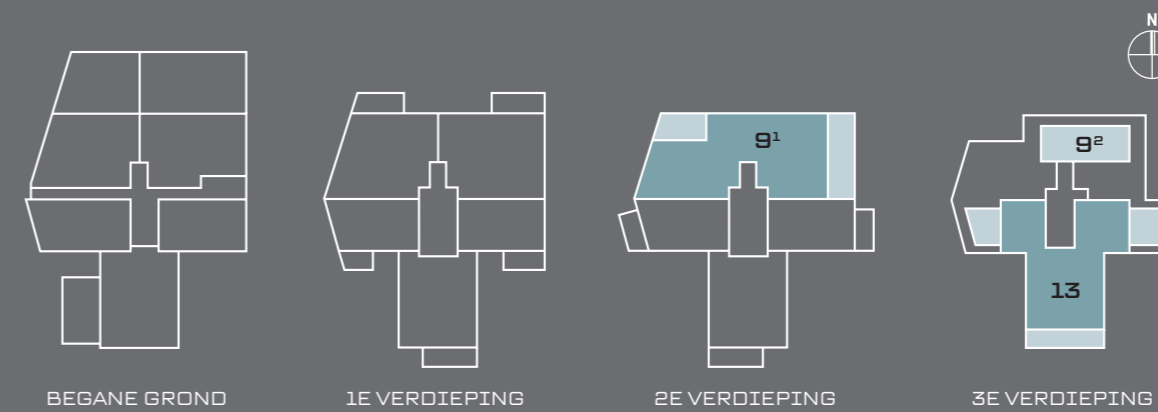
3E VERDIEPING

2E VERDIEPING

1E VERDIEPING

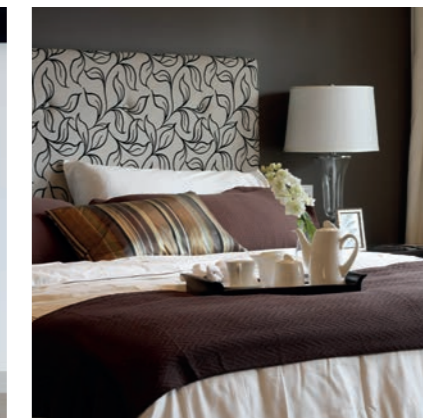
BEGANE GROND

2 EENLAAGSE
PENTHOUSES
CA. 133 EN 170 M²
WOONOPPERVLAKTE

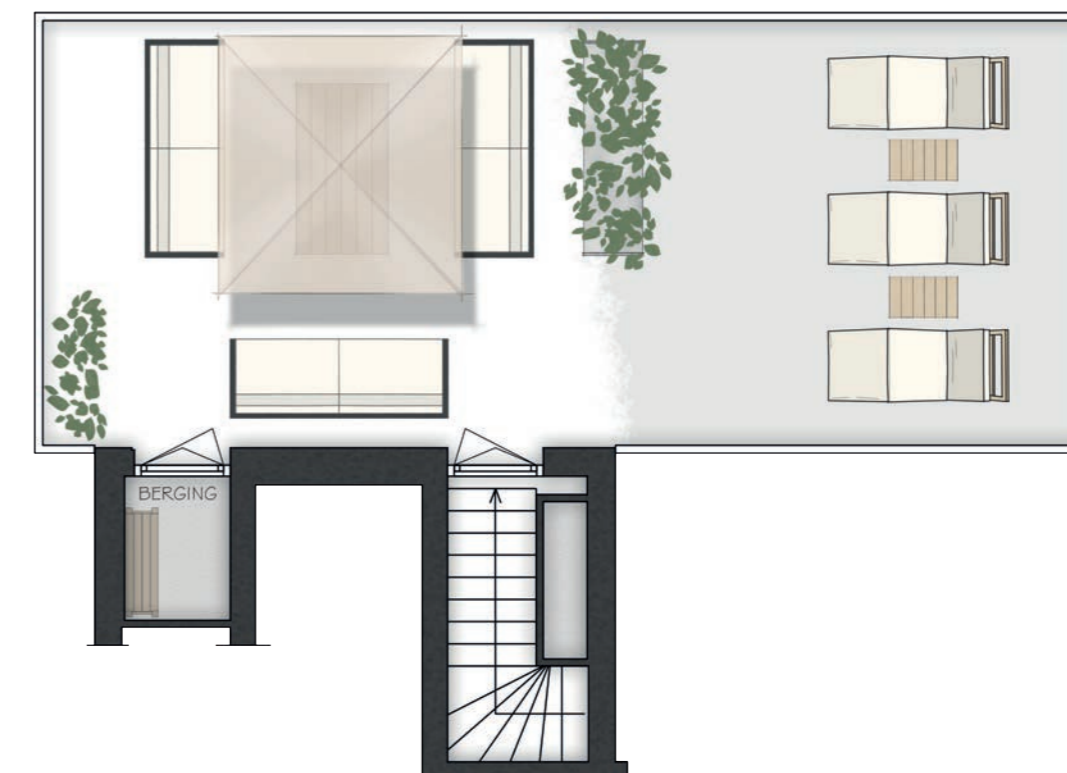


KENMERKEN

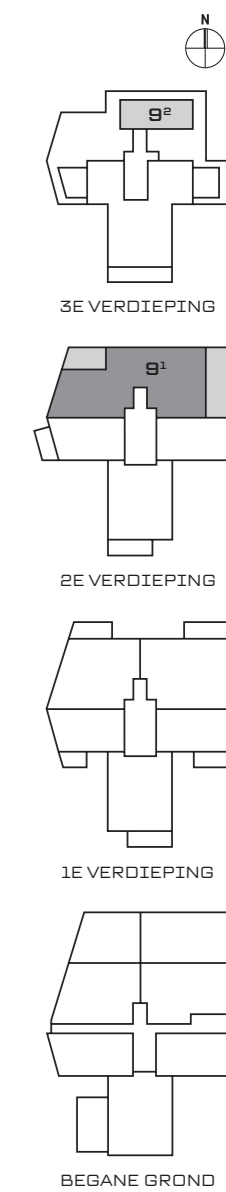
- Woonoppervlakte ca. 171 m²
- Twee balkons van ca. 12 en ca. 26 m² plus (optioneel) dakterras van ca. 43 m²
- Royale living en aangrenzende woonkeuken
- Opstel­mogelijkheid voor eilandkeuken
- Ruime hoofslaapkamer met ruimte voor inloopkast
- Extra (slaap)kamer
- Separate werkkamer
- Ensuite badkamer en tweede badkamer
- Separaat toilet
- Berging met opstel­plaats wasmachine/-droger
- Privé parkeer­plaats op eigen terrein



TWEEDE VERDIEPING



DERDE VERDIEPING





Een penthouse brengt uw woongenot naar een nóg hoger niveau. Verwacht in de bijzondere ambiance van 's-Gravenweg 454 geen 'gewone' penthouses. Slechts tweemaal beschikbaar.

KENMERKEN

- Woonoppervlakte ca. 131 m²
- Drie balkons van ca. 15, ca. 25 en ca. 14 m²
- Royale living en aangrenzende woonkeuken
- Opstel­mogelijkheid voor eilandkeuken
- Ruime hoofds­laapkamer met ruimte voor inloopkast
- Extra (slaap)kamer
- Separate werkkamer
- Ensuite badkamer en tweede badkamer
- Twee separate toiletten
- Berging met opstel­plaats wasmachine/-droger
- Privé parkeer­plaats op eigen terrein



DERDE VERDIEPING





COLOFON

VERKOOP EN INFORMATIE

Salesteam 's Gravenweg 454,
Gerbert Scheurs
Tel: 06 20 21 13 61
E-mail: g.j.scheurs@gmail.com

PROJECTONTWIKKELING



's-Gravenweg 454 BV, 's-Gravendeel

AANNEMER



P. VAN LEEUWEN
aannemersbedrijf

Aannemersbedrijf P. van Leeuwen, Meerkerk

ARCHITECTUUR

schaefffer

Studioschaefffer, Den Haag

CONCEPT EN PRODUCTIE

Leitmotiv, Den Haag

DISCLAIMER

Ondanks dat alle informatie met grote zorgvuldigheid is samengesteld, kunnen geen rechten worden ontleend aan de in deze verkoopbrochure getoonde teksten, ingetekende plattegronden, artist impressies, foto's, etc. Maatvoeringen en oppervlaktematen zijn ca. maten. In enkele impressies en plattegronden worden zogenaamde meerwerk opties getoond die niet tot het standaard opleverniveau behoren. Deze verkoopbrochure maakt geen onderdeel uit van de contractstukken.

December 2022

WWW.SGRAVENWEG454.NL

'S GRAVENWEG
454

WWW.SGRAVENWEG454.NL