



Laan van Avant-Garde 95, 3059 RA Rotterdam

Vraagprijs: € 475.000,- k.k.

Omschrijving

Aan de statige Laan van Avant-Garde in de populaire en kindvriendelijke woonwijk Nesselande ligt deze prachtige, uitgebouwde eengezinswoning met vier slaapkamers en zonnige achtertuin op het westen! De sfeervolle woonkamer beschikt over ruim voldoende lichtinval door de uitbouw met lichtstraat en openslaande deuren. De moderne en goed onderhouden keuken is van alle gemakken voorzien. Op de 1e verdieping beschikt de nette badkamer over een ligbad en ruime douchegelegenheid. Daarnaast zijn er twee slaapkamers gesitueerd. Op de 2e verdieping zijn er nog eens twee slaapkamers aanwezig. De woning is gasloos (stadsverwarming), voorzien van ankerloze spouwmuren, HR++ glas en heeft energielabel A!

In de directe omgeving zijn alle gewenste voorzieningen aanwezig. Zo is er het winkelcentrum Nesselande met diverse winkels en twee grote supermarkten. En natuurlijk de Zevenhuizerplas met het strand, de gezellige boulevard en verschillende horecagelegenheden waar je heerlijk kunt ontspannen. Wandelend door de Eendragtspolder, fietsend langs de Rotte of varend op de Rottemeren kom je helemaal tot rust!

Kortom, een sfeervolle, energiezuinige woning met 4 slaapkamers en tuin op het westen in een fijne buurt!

Wil je deze mooie woning met eigen ogen bekijken? Wij nodigen je graag uit voor een vrijblijvende bezichtiging!

INDELING

Begane grond

Hal/entree met meterkast, toiletruimte v.v. wandcloset en fonteintje, alsmede trapopgang naar de 1e verdieping. Sfeervolle, uitgebouwde woonkamer v.v. openslaande deuren en lichtstraat met onderhoudsvriendelijk lessenaarsdak en elektrische zonwering. De uitbouw dateert van 2017. Tevens trapkast v.v. praktische inzetkast. Nette keuken met granieten blad v.v. 4 kookzones (keramisch), rvs-afzuigkap (buitenafvoer), vaatwasmachine, combi-oven, koelkast, vriezer (Siemens, 'low frost'), apothekerskast, pannencarrousel en grote designradiator. De begane grond is v.v. een mooie lichte pvc-vloer met vloerverwarming.

1e verdieping

Ruime overloop. Grote ouderslaapkamer gelegen aan de achterzijde. Tweede slaapkamer gesitueerd aan de voorzijde met openslaande deuren en Frans Balkon. Nette badkamer met verlaagd plafond met inbouwspots, ligbad, douchegelegenheid met regendouche, wandcloset, wastafelmeubel, designradiator en een raam t.b.v. een prettige daglichttoetreding. Beide slaapkamers op de 1e verdieping zijn v.v. rolluiken en één hor. De gehele 1e verdieping is v.v. een nette laminaatvloer.

2e verdieping

Ruime overloop. Grote derde slaapkamer gelegen aan de achterzijde en vierde slaapkamer gesitueerd aan de voorzijde. Wasruimte v.v. wasmachine- en wasdrogeraansluiting, mechanische ventilatie-unit en ruime bergkast. Ook op de 2e verdieping ligt een nette laminaatvloer en is iedere slaapkamer v.v. rolluiken en één hor.

Buiten

- Ruime voortuin.
- Fraaie, zonnige achtertuin op het westen v.v. betegeld terras en buitenkraan. Houten, onderheide berging met betonnen vloer v.v. elektra. Achterom aanwezig.
- Achtergevel v.v. groot elektrisch zonnescherm.

BIJZONDERHEDEN

- Eigen grond.
- Bouwjaar 2003.
- Energielabel A.
- Volledig v.v. dubbele beglazing HR++
- Verwarming en warm water d.m.v. stadsverwarming (gasloos).
- Mechanische ventilatie (volledige systeem gereinigd in 2020).
- Glasvezelaansluiting.
- Ruime, uitgebouwde woonkamer met lichtstraat, openslaande deuren en elektrisch zonnescherm.
- Alle slaapkamers zijn v.v. rolluiken en één hor per kamer.
- Voldoende gratis parkeergelegenheid en elektrische laadpalen in de nabije omgeving.

- Ligging op loopafstand van de Zevenhuizerplas met groot strand en sfeervolle boulevard. Nabij de boulevard is winkelcentrum Nesselande gevestigd.
- Diverse speeltuinen, scholen en kinderdagverblijven zijn in de buurt aanwezig.
- Ligging t.o.v. openbaar vervoer (bus, metrostation Nesselande) en diverse uitvalswegen (A20, A16, A12) is zeer gunstig.

- Oplevering: in overleg, voorkeur verkoper april 2023.

BOD UITBRENGEN

Na bezichting van de woning kun je bij interesse via een persoonlijk online account een bod uitbrengen. Dit is een handig portaal waarbij je als potentiële koper geholpen wordt om een weloverwogen bod te formuleren. Je bod is niet zichtbaar voor andere bidders en is alleen bekend bij de makelaar en verkoper.

Vraagprijs: € 475.000,- k.k.

VERKOOP EIGEN WONING

Eigen woning nog niet verkocht? Neem nu contact met ons op voor een vrijblijvende kennismaking en kosteloze waardebeoordeling. Want het begint altijd met een goed gesprek.

Wij brengen je verder...

Kenmerken

Vraagprijs	: € 475.000,- k.k.
Soort woning	: Eengezinswoning
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamers
Inhoud woning	: Ca. 434 m ³
Perceeloppervlakte	: Ca. 136 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: Ca. 130 m ²
Bouwjaar	: 2003
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin ca. 44 m ²
Energie label	: A
Verwarming	: Stadsverwarming
Isolatie	: Dubbel glas, Volledig geïsoleerd, HR-glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, Rolluiken, TV kabel, Buitenzonwering, Frans balkon, Glasvezel kabel

Locatie

Laan van Avant-Garde 95
3059 RA ROTTERDAM

























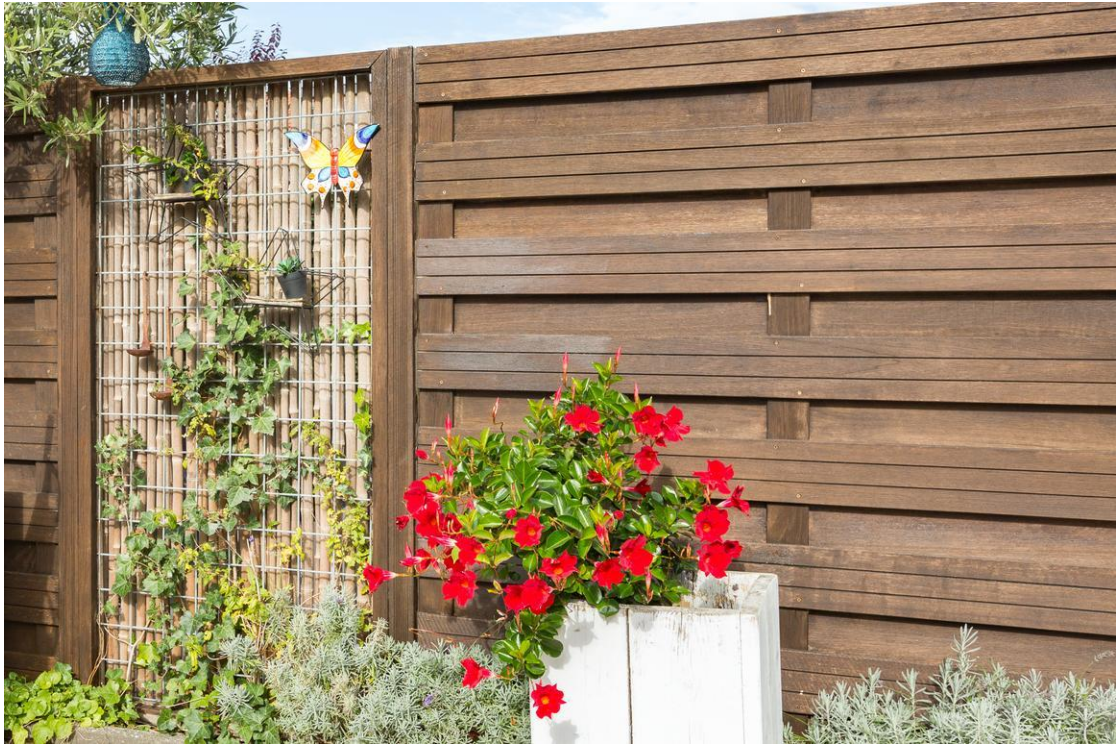


















Kaart van het Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Laan van Avant-Ga95

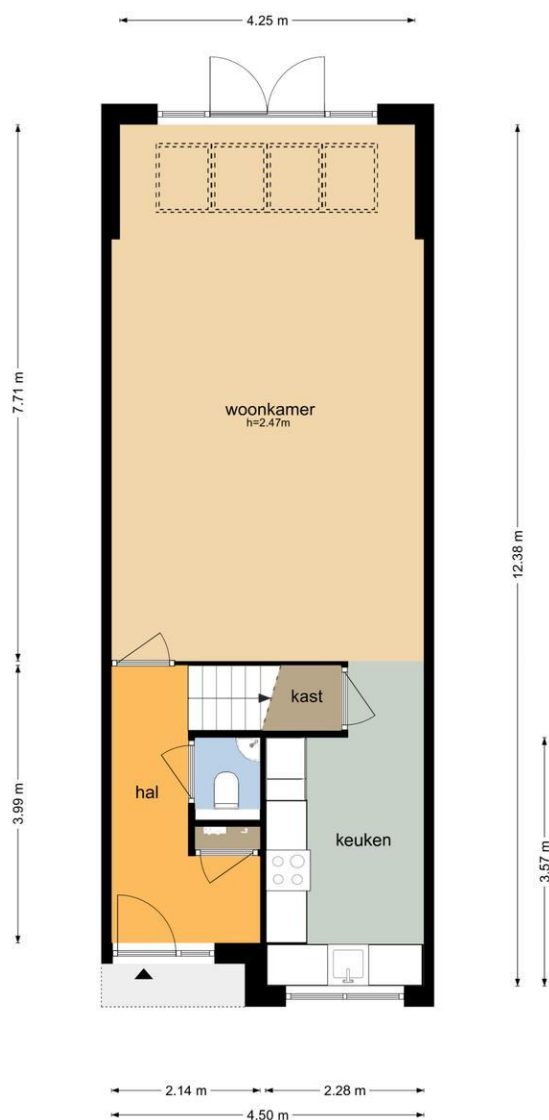


<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Rotterdam</p> <p>Sectie BC</p> <p>Perceel 1418</p>	<p>kadaster</p> 
---	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 september 2022. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers. Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

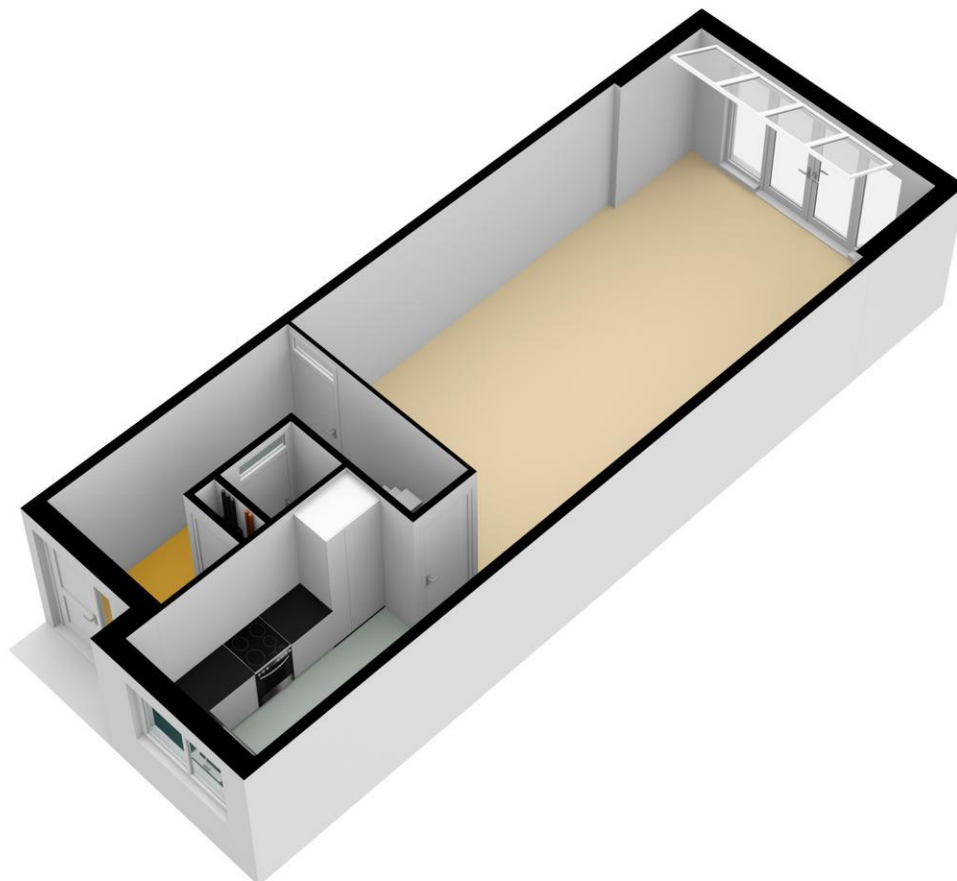
Plattegrond | Begane grond

Laan van Avant-Garde 95 - Rotterdam
Begane Grond



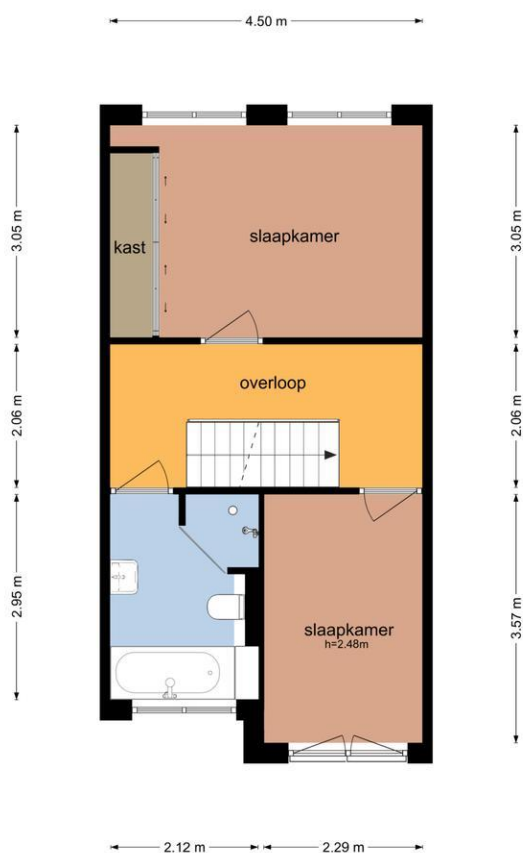
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond | Begane grond



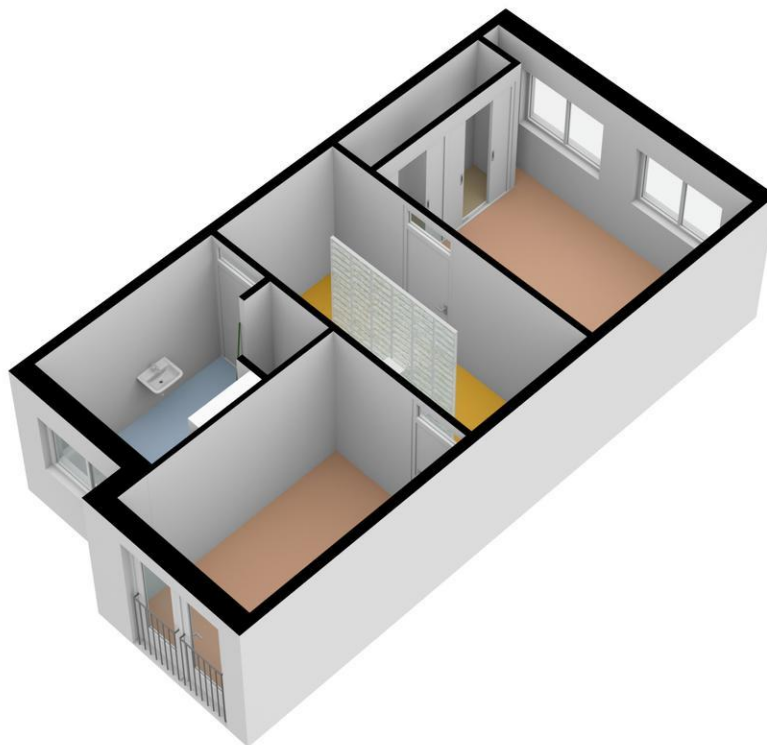
Plattegrond | 1e verdieping

Laan van Avant-Garde 95 - Rotterdam
Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

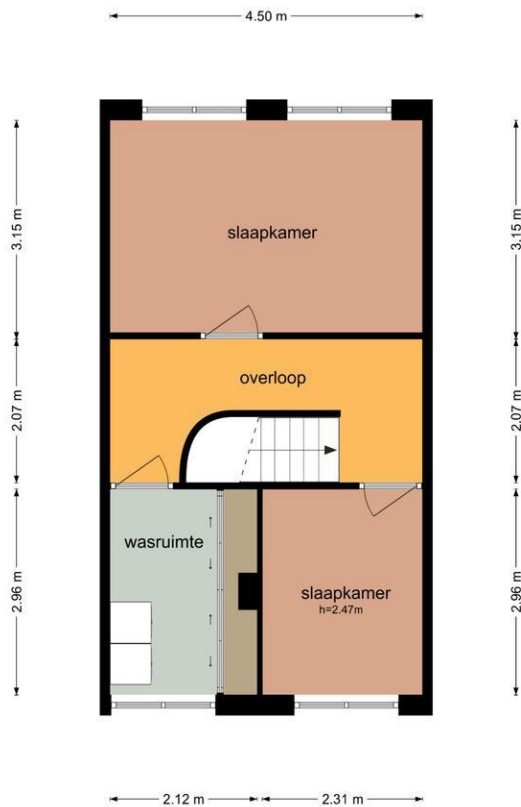
Plattegrond | 1e verdieping



Plattegrond | 2e verdieping

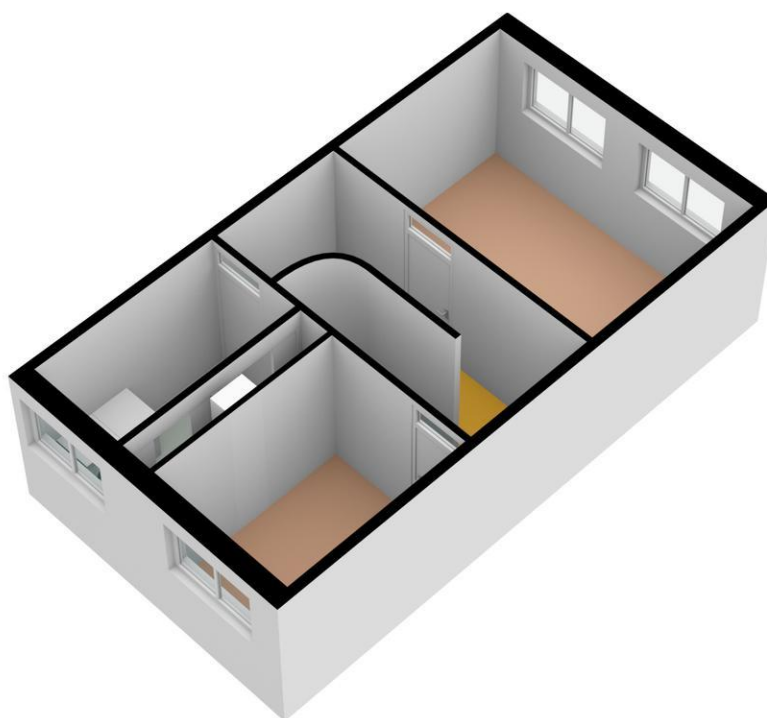


Laan van Avant-Garde 95 - Rotterdam
Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond | 2e verdieping

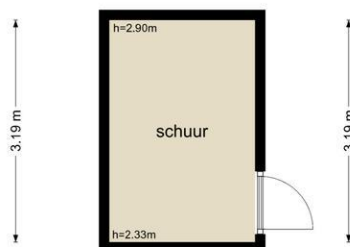


Plattegrond | Schuur



Laan van Avant-Garde 95 - Rotterdam
Schuur

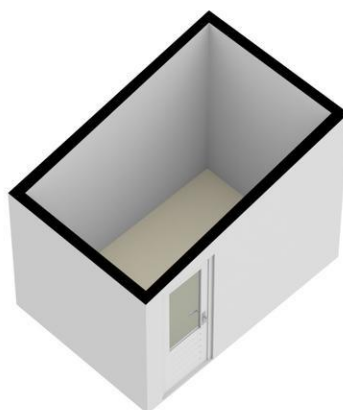
← 2.10 m →



← 2.10 m →

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Plattegrond | Schuur



Overige informatie

Toelichtingsclausule NEN2580

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, bijvoorbeeld maar niet uitsluitend door interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Disclaimer

De informatie over dit object is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de informatie kan door Dichtbij Makelaardij b.v. echter geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. De verstrekte informatie dient niet als een offerte of aanbieding te worden beschouwd, maar slechts als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.