



## Laan van Avant-Garde 133, 3059 RA Rotterdam

Vraagprijs: € 675.000,- k.k.

## Omschrijving

Aan de statige en groene Laan van Avant-Garde in de populaire en kindvriendelijke woonwijk Nesselande ligt deze prachtige eilandwoning met ruime living, moderne keuken, vier slaapkamers, twee badkamers en riante tuin aan het water!

Via je eigen loopbrug bereik je het eiland waarop de woning in 2003 is gebouwd. In de hal/entree valt direct op hoe netjes de woning is onderhouden. De living is riant te noemen; wat een licht en ruimte! De keuken uit 2019 is zeer modern en werkelijk van alle gemakken voorzien. De eetkamer verbindt de keuken met de sfeervolle zithoek met vaste kastenwand. Vanuit de woonkamer loop je door de openslaande deuren de eveneens in 2019 nieuw aangelegde achtertuin in. Een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten van de zomer. Omdat deze op het westen ligt kun je tot in de late uurtjes genieten van de zon. Dit kan op het overdekte terras of op de vlonder aan het water, de keuze is aan jou! Op de bovenverdiepingen zijn vier slaapkamers en twee badkamers gesitueerd. Op de eerste verdieping is er bovendien een groot dakterras.

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. En wandelend door de Eendragtspolder, fietsend langs de Rotte of varend op de Rottemeren kom je helemaal tot rust!

Kortom, een sfeervolle, energiezuinige woning met vier slaapkamers, twee badkamers en een riante tuin aan het water!

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

### INDELING

#### Begane grond

Hal/entree met meterkast, nette inbouwkast voor jassen en schoenen, toiletruimte v.v. staand closet en fonteintje, alsmede toegang tot de inpandige berging en de trapopgang naar de 1e verdieping. Sfeervolle living met aan de voorzijde de keuken en aan de achterzijde de eetkamer en zithoek gesitueerd. Tevens praktische trapkast aanwezig met voldoende bergruimte. Zeer ruime keuken met composieten blad v.v. spoelbak met spoelkraan, 5 kookzones (inductie), rvs-afzuigkap (buitenafvoer), vaatwasmachine, combi-oven, stoomoven, grote koelkast met hyper fresh lade en grote vriezer. Alle keukenapparatuur is van het merk Siemens en is verbonden met WIFI. De begane grond is v.v. een nette laminaatvloer in visgraatmotief.

#### 1e verdieping

Ruime overloop. Grote slaapkamer met inbouwkast aan de achterzijde en tweede slaapkamer gelegen aan de voorzijde. De slaapkamer aan de achterzijde is v.v. airconditioning en beide slaapkamers zijn v.v. een hor. Vanuit de slaapkamer aan de voorzijde toegang tot het riante dakterras van maar liefst 36 m<sup>2</sup>. Nette badkamer met inloofdouche, bad, dubbel wastafelmeubel, spiegelkast en radiator. Separaat toilet met staand closet en fonteintje. De gehele 1e verdieping (behalve badkamer en toilet) is v.v. een nette laminaatvloer.

#### 2e verdieping

Ruime overloop. Derde slaapkamer gelegen aan de achterzijde en vierde slaapkamer gesitueerd aan de voorzijde. Beide slaapkamers zijn v.v. airconditioning en een hor. Nette badkamer met inloofdouche, wastafelmeubel, wasmachine- en wasdrogeraansluiting en radiator. Ook op de 2e verdieping ligt een nette laminaatvloer (behalve in de badkamer).

#### Buiten

- Eigen loopbrug welke toegang geeft tot de hal/entree en de inpandige berging.
- Riante achtertuin aan het water, gericht op het westen. Deze is v.v. overdekt terras (vloerdelen van Indonesisch hardhout), buitenkraan en vlonder.

#### BIJZONDERHEDEN

- Eigen grond.
- Bouwjaar 2003.
- Energielabel A.
- Volledig v.v. dubbele beglazing HR++
- Verwarming en warm water d.m.v. stadsverwarming (gasloos).
- Airconditioning in 3 slaapkamers.
- Mechanische ventilatie (MV-box 2019 vernieuwd)
- Glasvezelaansluiting.
- Sfeervolle woningbrede woonkamer met elektrische haard.
- Zeer ruime en rijk uitgeruste keuken (2019)
- Grote, verwarmde inpandige berging.
- In 2019 aangelegde riante tuin met overdekt terras, gericht op het westen, aan het water.
- Politiekeurmerk Veilig Wonen
- Voldoende gratis parkeergelegenheden en elektrische laadpalen in de nabije omgeving.
- Gunstige ligging t.o.v. de Zevenhuizerplas met groot strand en sfeervolle boulevard. Nabij de boulevard is winkelcentrum Nesselande gevestigd.
- Hockeyclub OMHC, diverse speeltuinen, scholen en kinderdagverblijven zijn op loopafstand aanwezig.
- Ligging t.o.v. openbaar vervoer (bus, metrostation Nesselande) en diverse uitvalswegen (A20, A16, A12) is zeer gunstig.
- Oplevering: in overleg, verkopers zijn zeer flexibel.

#### PERSOONLIJKE NOOT VAN DE EIGENAREN

*"Wij hebben hier sinds 2013 met veel plezier gewoond, samen met onze twee kinderen. Het huis biedt twee badkamers, wat erg handig was voor ons gezin. De walk-in closet was een droom die uitkwam voor mijn vrouw, en de grote tuin gaf onze kinderen volop ruimte om te spelen. We hebben genoten van gezellige familiemomenten in de ruime woning. De nabijheid van het strand was een waar paradijs voor de kinderen. Daarnaast waren de prachtige wandelingen langs de Zevenhuizerplas een dagelijks genot. We hopen dat de toekomstige bewoners net zoveel plezier zullen beleven aan dit huis en de omgeving als wij hebben gedaan!"*

#### BOD UITBRENGEN

Na bezichtiging 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. Op grond van nieuwe wetgeving per 1 januari 2023 zal je bod echter gedeeld worden met de andere bidders zodra de woning definitief verkocht is.

**Vraagprijs: € 675.000,- 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	: € 675.000,- k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamers
Inhoud woning	: Ca. 625 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	: Ca. 195 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: Ca. 165 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	: 2003
Ligging	: Aan water, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin ca. 85 m <sup>2</sup>
Garage	: Geen garage
Energielabel	: A
Verwarming	: Stadsverwarming
Isolatie	: Dubbel glas, Volledig geïsoleerd, HR-glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, TV kabel, Airconditioning, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie

## Locatie

Laan van Avant-Garde 133  
3059 RA ROTTERDAM







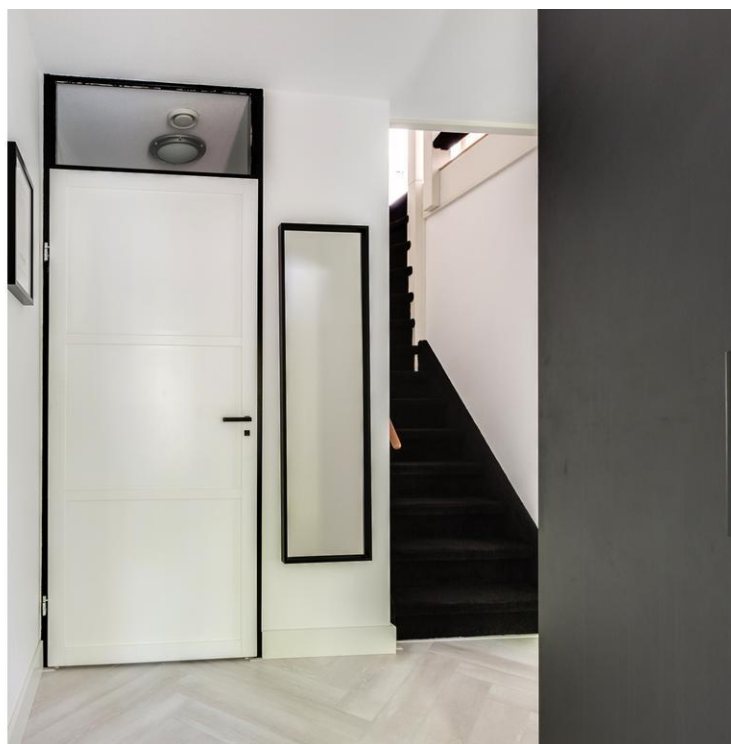




































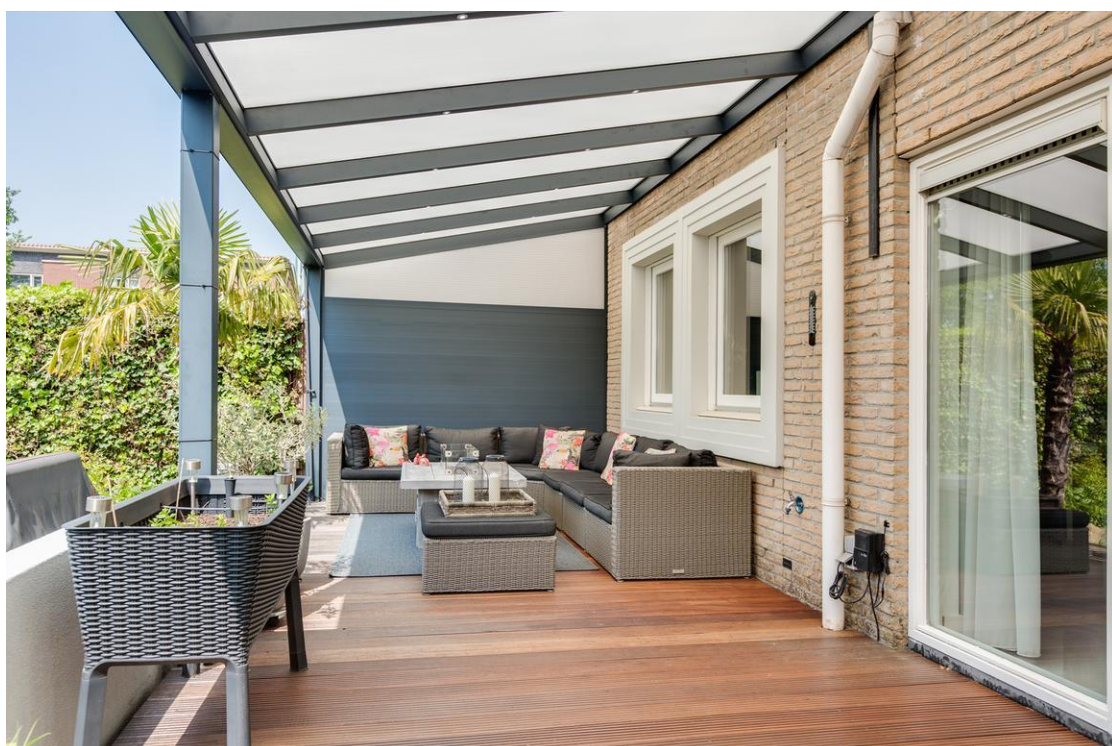








































## Kaart van het Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<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 1550</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 maart 2023  
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.



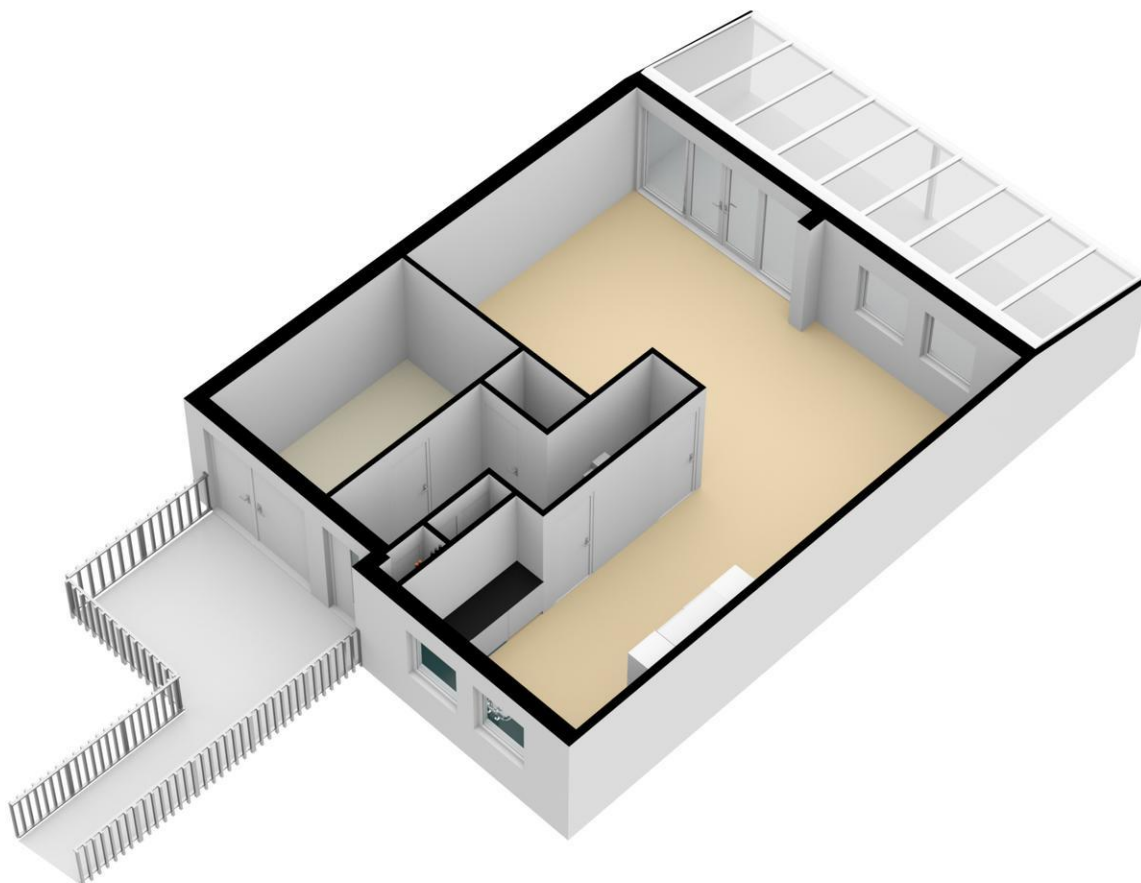
## Plattegrond | Begane grond

Laan van Avant-Garde 133 - Rotterdam  
Begane Grond



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

## Plattegrond | Begane grond

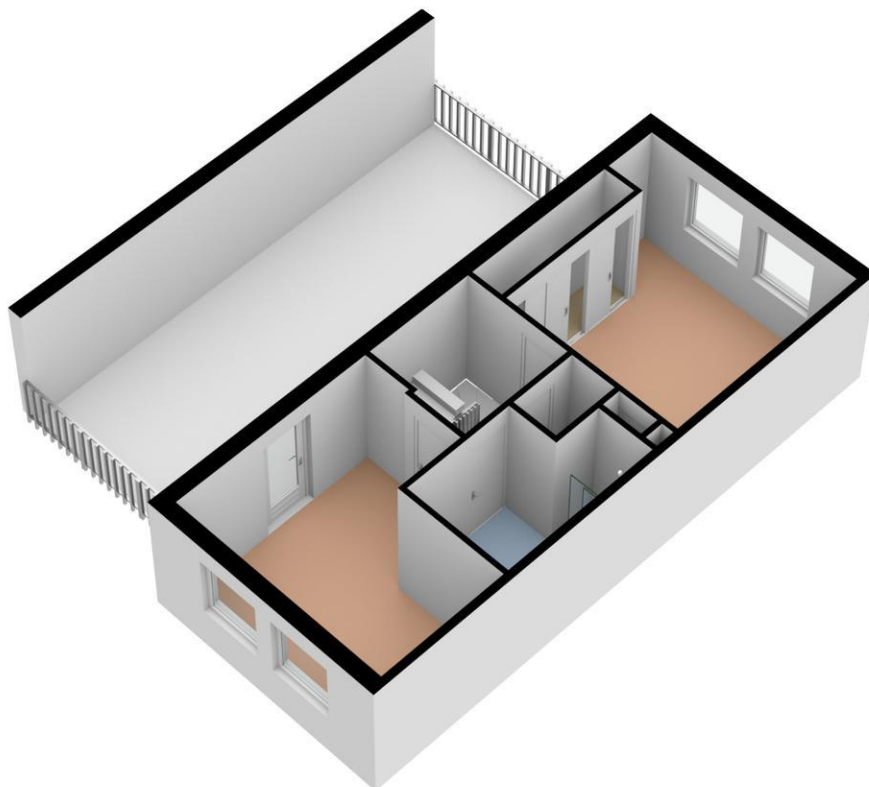




## Plattegrond | 1e verdieping

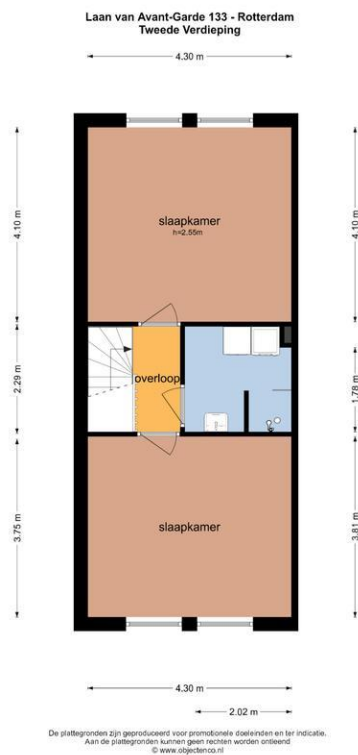


## Plattegrond | 1e verdieping

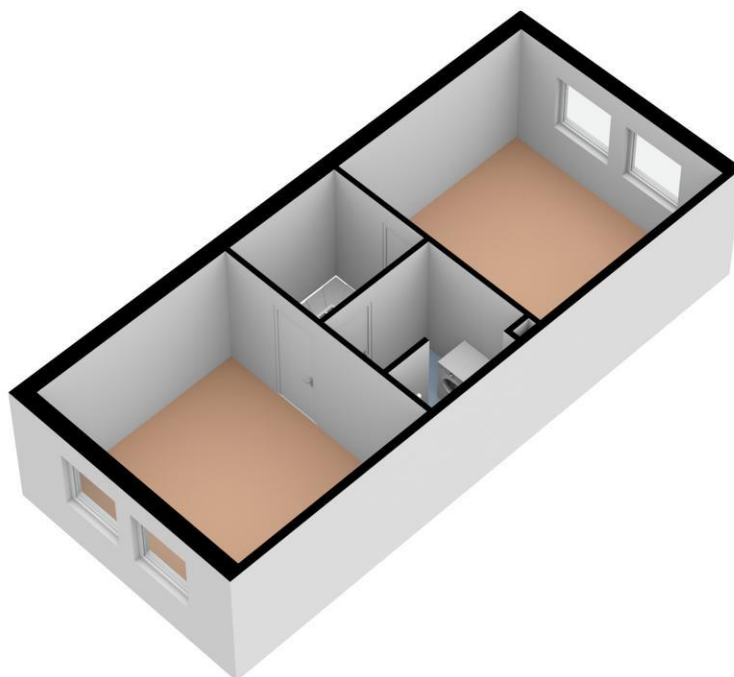




## Plattegrond | 2e verdieping



## Plattegrond | 2e verdieping





# 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.