



## Laan van Avant-Garde 392, 3059 RA Rotterdam

Vraagprijs: € 525.000,- k.k.

## Omschrijving

**Aan de statige Laan van Avant-Garde in de populaire en kindvriendelijke woonwijk Nesselande ligt deze prachtige eengezinswoning met uitgebouwde woonkamer, vijf slaapkamers en twee badkamers! In de woonkamer komen 's ochtends de eerste zonnestralen je tegemoet. De moderne en goed onderhouden keuken is van alle gemakken voorzien. Op de 1e verdieping zijn drie slaapkamers en een badkamer gesitueerd. Op de tweede verdieping vind je nog eens twee slaapkamers en de tweede badkamer. Vanuit deze verdieping is de praktische bergvlisering te bereiken. De tuin is voorzien van een betegeld terras, eigen parkeerplaats en een ruime berging van zeven vierkante meter. De woning is gasloos (stadsverwarming), voorzien van HR++ glas, 12 zonnepanelen 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 maar liefst vijf slaapkamers en twee badkamers 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. Tevens praktische trapkast aanwezig met voldoende bergruimte. Nette keuken met granieten blad v.v. spoelbak met Quooker kraan, 4 kookzones (inductie), rvs-afzuigkap (buitenafvoer), vaatwasmachine, combi-oven, koelkast en vriezer. Vrijwel alle keukenapparatuur is van het merk Siemens. De begane grond is v.v. een plavuizen vloer met vloerverwarming.

#### 1e verdieping

Ruime overloop. Grote ouderslaapkamer en tweede slaapkamer gelegen aan de achterzijde. Derde slaapkamer gesitueerd aan de voorzijde met openslaande deuren naar het balkon. In 2017 volledig vernieuwde badkamer met verlaagd plafond met inbouwspots, inloopdouche, wandcloset, fraai wastafelmeubel, designradiator en een raam t.b.v. een prettige daglichttoetreding. De ouderslaapkamer is v.v. airconditioning en een hor. De gehele 1e verdieping (behalve badkamer) is v.v. een nette laminaatvloer.

#### 2e verdieping

Ruime overloop. Grote vierde slaapkamer gelegen aan de achterzijde en vijfde slaapkamer gesitueerd aan de voorzijde. In 2017 aangelegde badkamer met verlaagd plafond met inbouwspots, inloopdouche, wastafelmeubel, wasmachine- en wasdrogeraansluiting en een raam t.b.v. een prettige daglichttoetreding. In de praktische kast is de mechanische ventilatie-unit gesitueerd. Ook op de 2e verdieping ligt een nette laminaatvloer en is de grote slaapkamer aan de achterzijde v.v. airconditioning, rolluiken en een hor.

#### Bergvlisering

De bergvlisering is te bereiken door middel van een vlizotrap.

#### Buiten

- Ruime voortuin.

- Fraaie achtertuin op het oosten v.v. betegeld terras, eigen parkeerplaats en buitenkraan. Houten, onderheide berging met betonnen vloer v.v. elektra. Aan de achterzijde bevindt zich een rustige straat met voldoende parkeergelegenheid.

#### BIJZONDERHEDEN

- Eigen grond.
- Bouwjaar 2007.
- Energielabel A.
- Volledig v.v. dubbele beglazing HR++
- Twaalf zonnepanelen (opbrengst 2022: ca. 3.300 kWh!)
- Verwarming en warm water d.m.v. stadsverwarming (gasloos).
- Airconditioning in 2 slaapkamers, bedienbaar m.b.v. app.
- Mechanische ventilatie.
- Glasvezelaansluiting.
- Voldoende gratis parkeergelegenheid 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: twee maanden na oplevering nieuwbouwwoning verkopers (prognose Laan van Avant-Garde 392: medio februari 2024).

#### PERSOONLIJKE NOOT VAN DE EIGENAREN

"We hebben 15 jaar met veel plezier in dit fijne huis "op de Laan" gewoond. Met de basisschool en hockeyvereniging op loopafstand en in de buurt van het gezellige strandje en het groene recreatiegebied van Nesselande is dit huis een prachtige plek om te wonen met opgroeiende kinderen. We wensen de nieuwe bewoners net zoveel woonplezier toe als dat wij hier tot op de dag van vandaag hebben mogen ervaren!"

#### 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. 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: € 525.000,- 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.

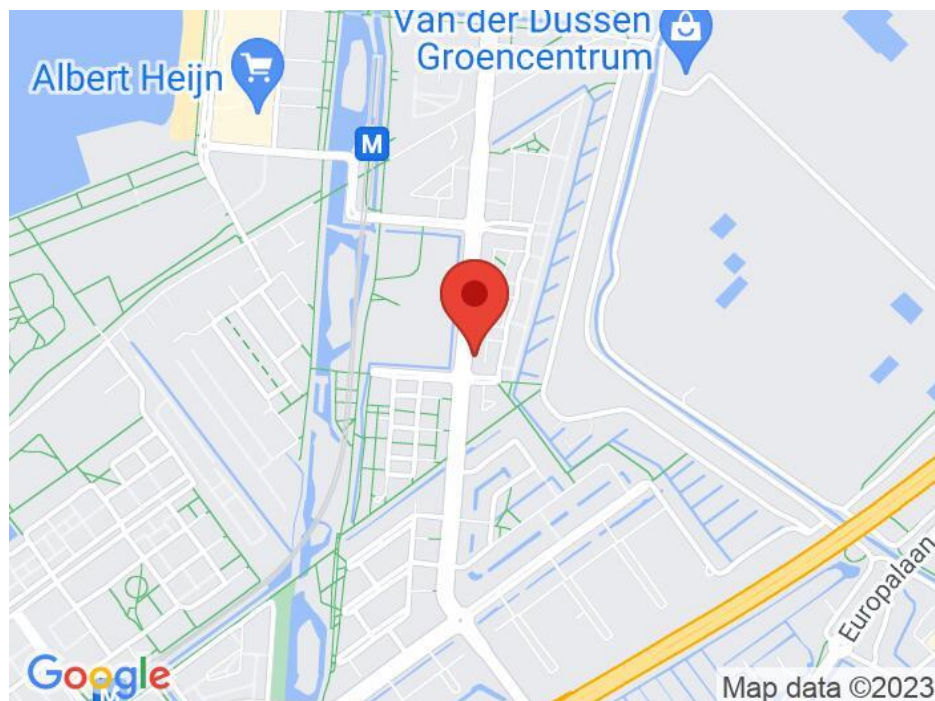
Wij brengen je verder.

## Kenmerken

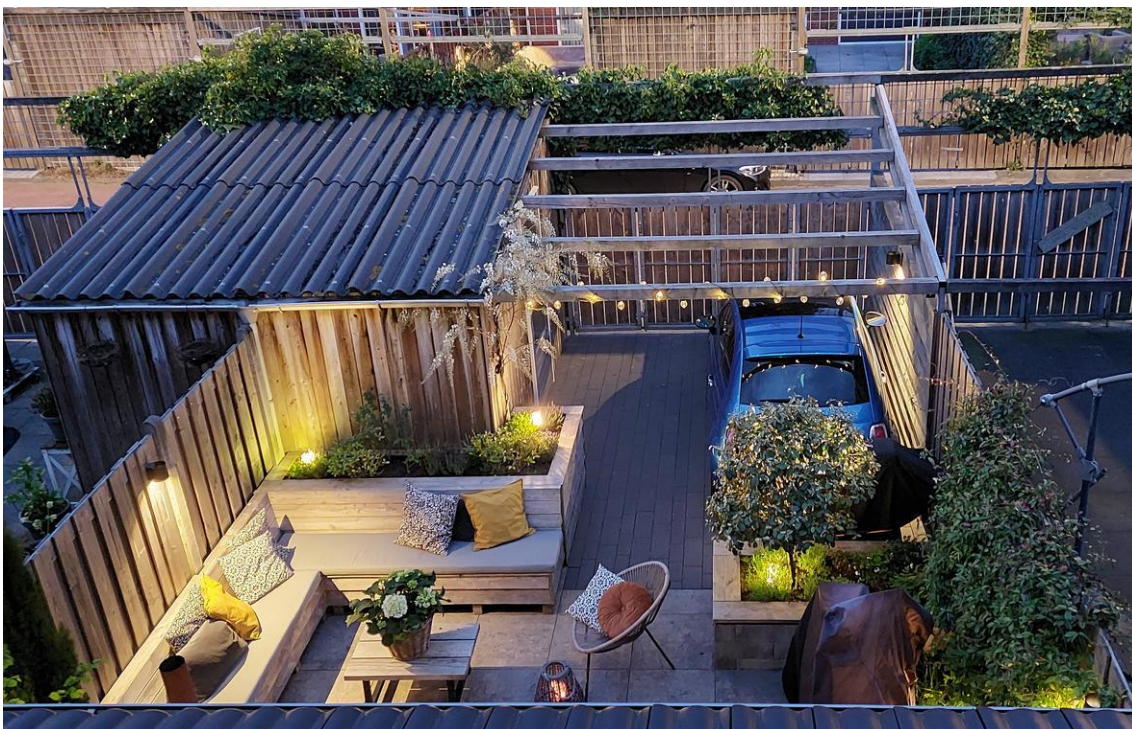
<b>Vraagprijs</b>	: € 525.000,- k.k.
<b>Soort</b>	: Woonhuis
<b>Type woning</b>	: Tussenwoning
<b>Aantal kamers</b>	: 6 kamers waarvan 5 slaapkamers
<b>Inhoud woning</b>	: Ca. 523 m <sup>3</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	: Ca. 139 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	: Ca. 142 m <sup>2</sup>
<b>Bouwjaar</b>	: 2007
<b>Ligging</b>	: In woonwijk
<b>Tuin</b>	: Achtertuin, voortuin
<b>Hoofdtuin</b>	: Achtertuin ca. 51 m <sup>2</sup>
<b>Garage</b>	: Geen garage, wel parkeerplaats op eigen terrein
<b>Energie label</b>	: A
<b>Verwarming</b>	: Stadsverwarming
<b>Isolatie</b>	: Dubbel glas, Volledig geïsoleerd, HR-glas
<b>Voorzieningen</b>	: Mechanische ventilatie, Rolluiken, TV kabel, Airconditioning, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie

## Locatie

Laan van Avant-Garde 392  
3059 RA ROTTERDAM























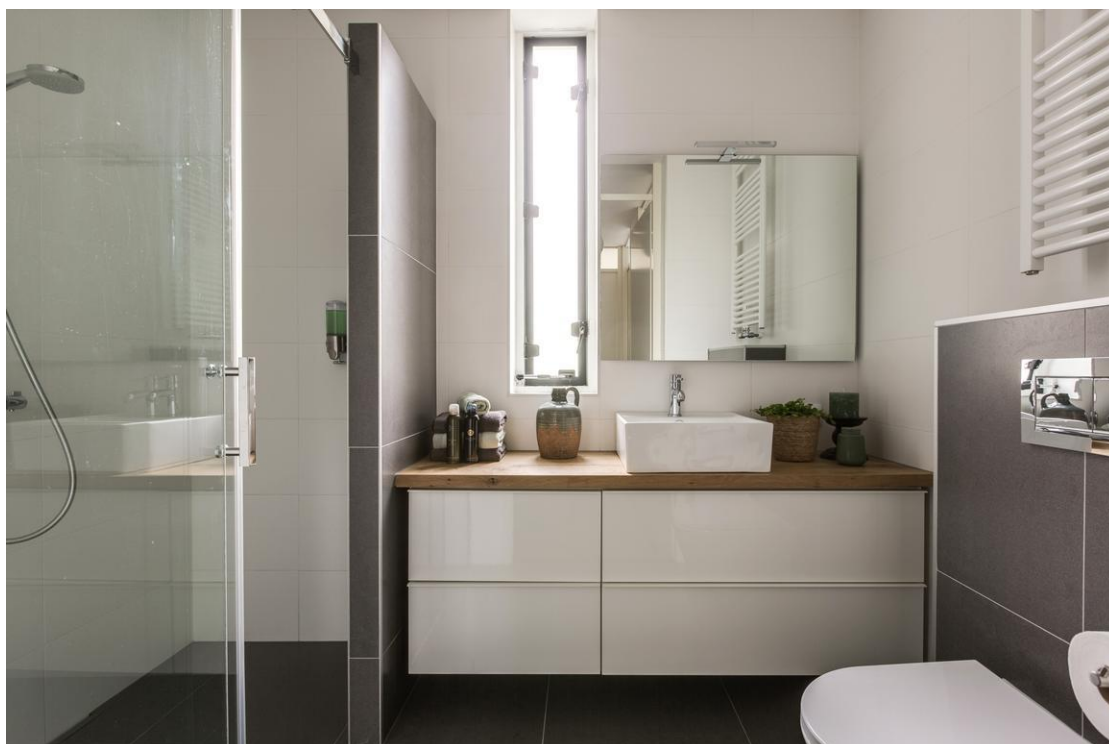
































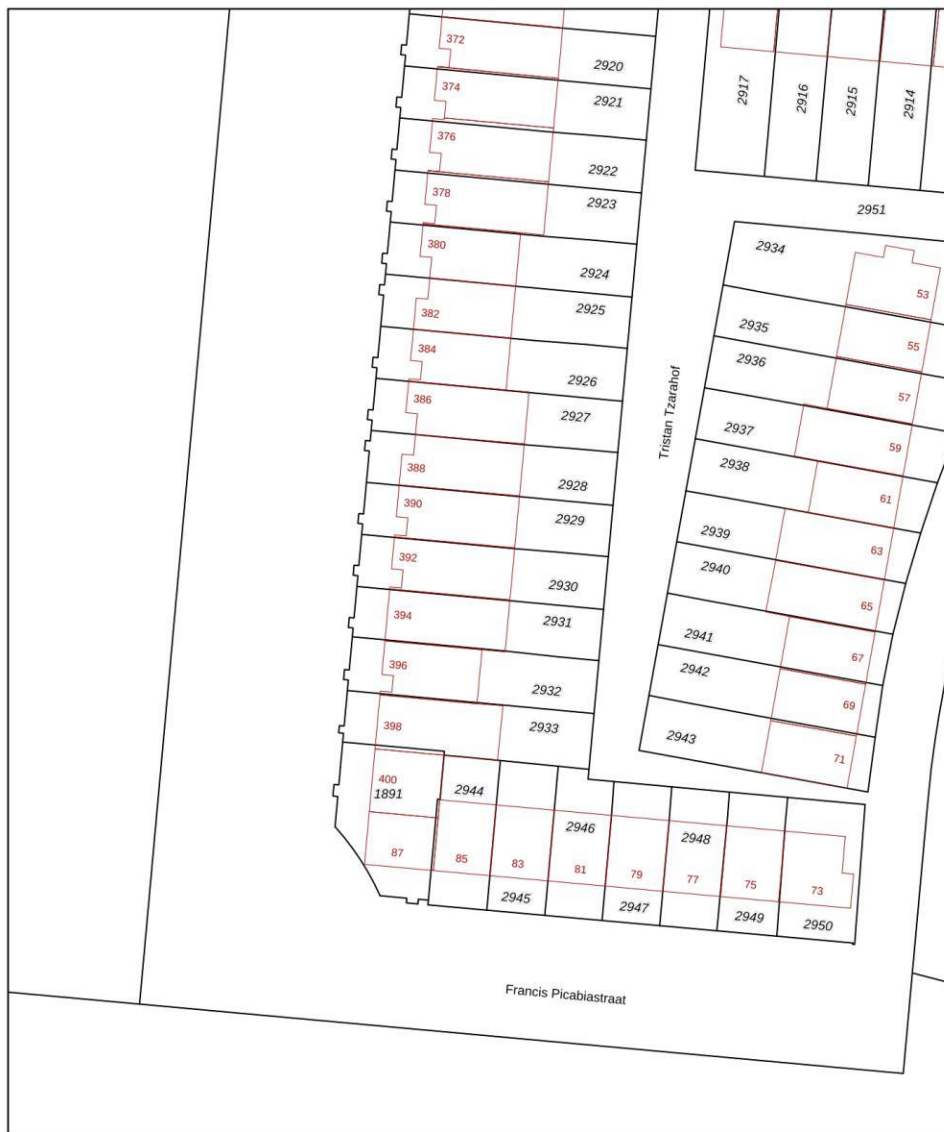




## Kaart van het Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



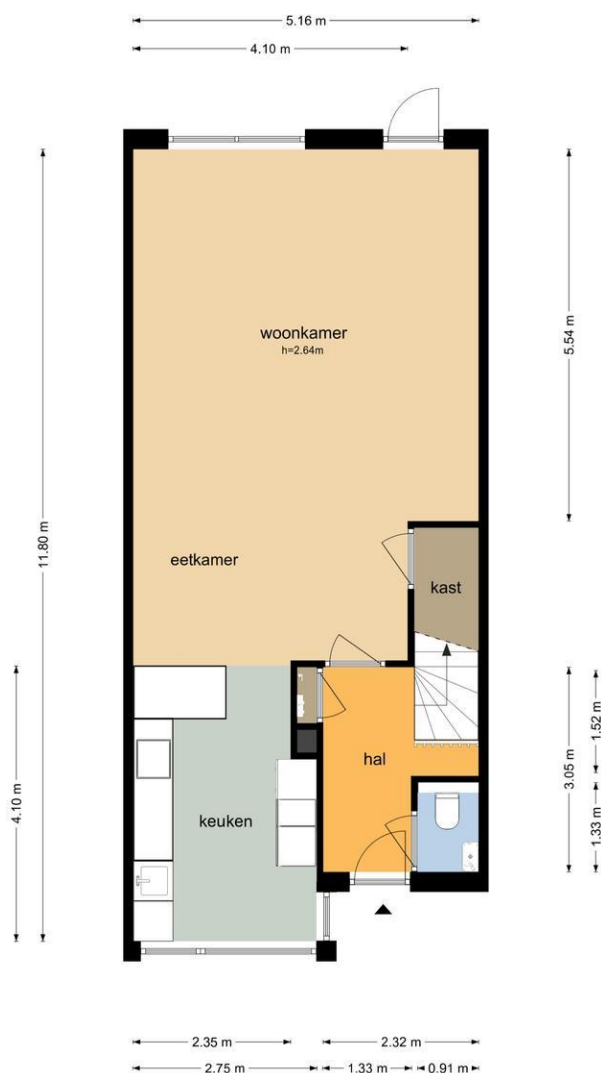
0 5 10 15 20 25m

<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>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Rotterdam</p> <p>Sectie BC</p> <p>Perceel 2930</p> <p>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.</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 maart 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

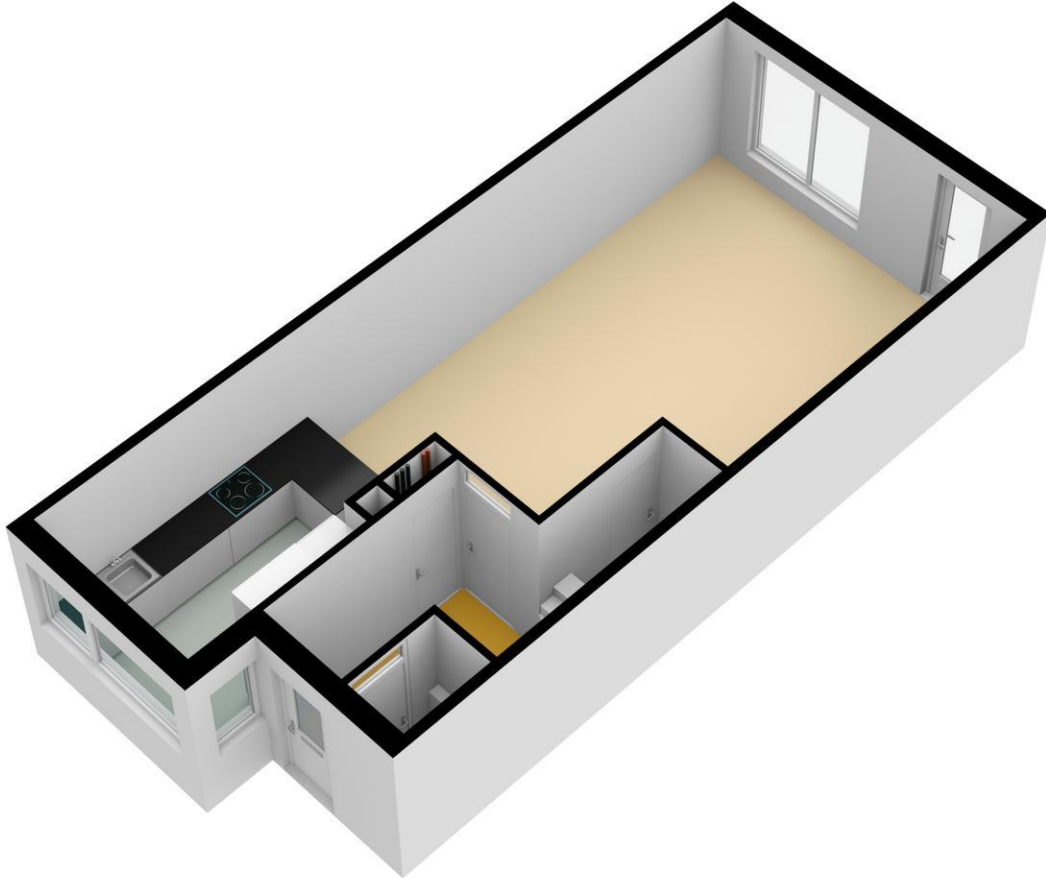
## Plattegrond | Begane grond

Laan van Avant-Garde 392 - Rotterdam  
Begane Grond



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

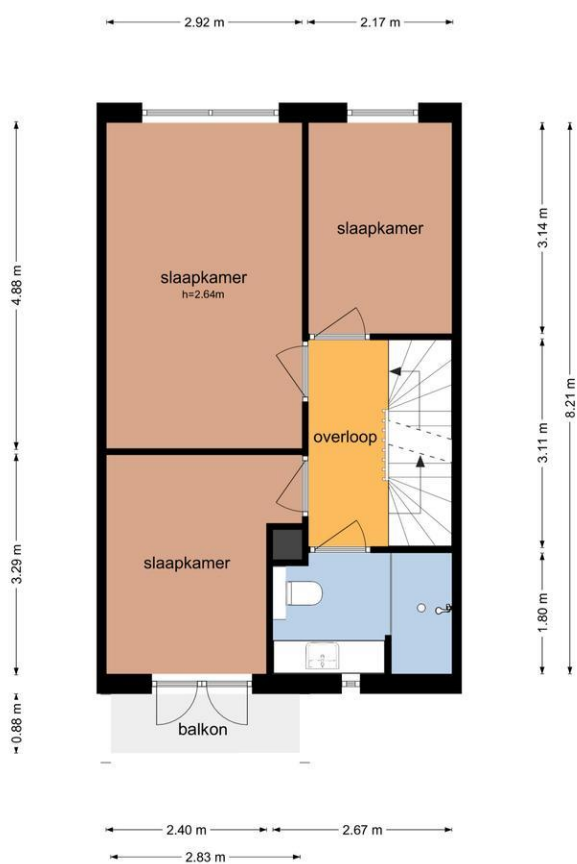
## Plattegrond | Begane grond





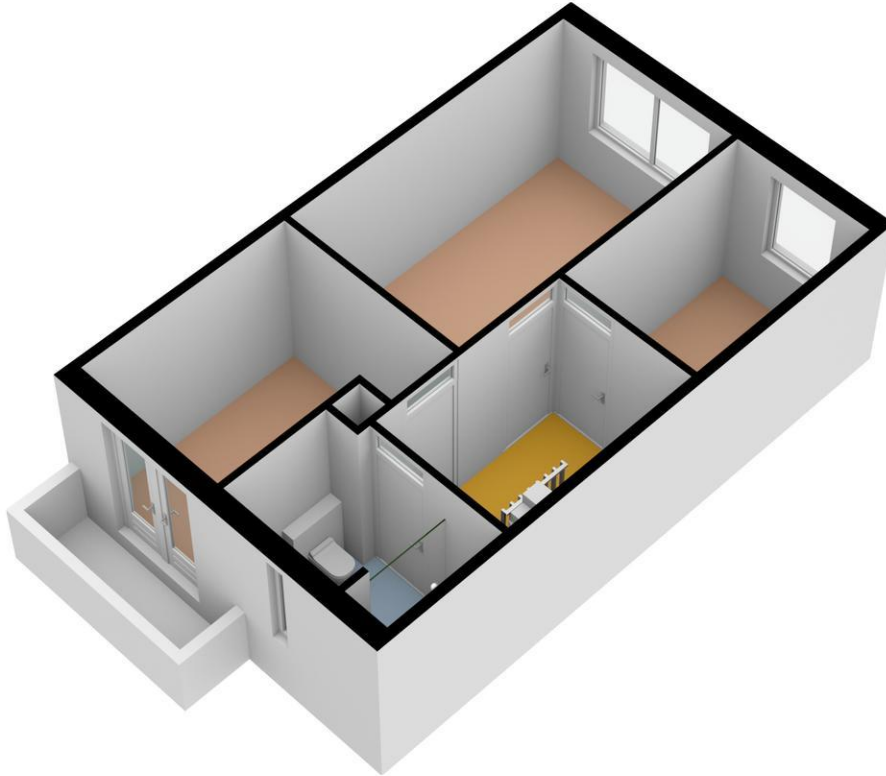
## Plattegrond | 1e verdieping

Laan van Avant-Garde 392 - 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



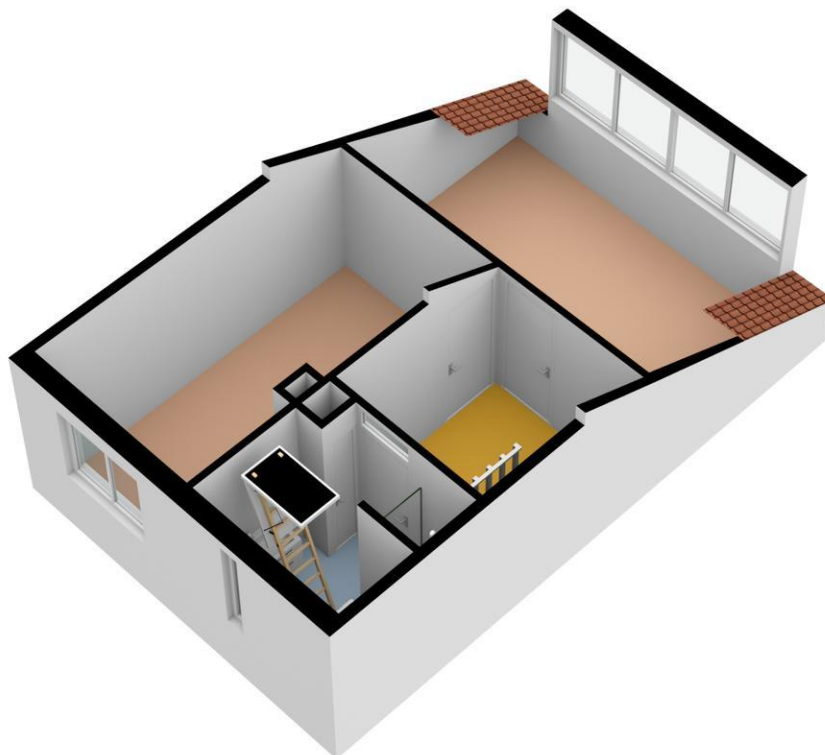
## Plattegrond | 2e verdieping

Laan van Avant-Garde 392 - Rotterdam  
Tweede Verdieping



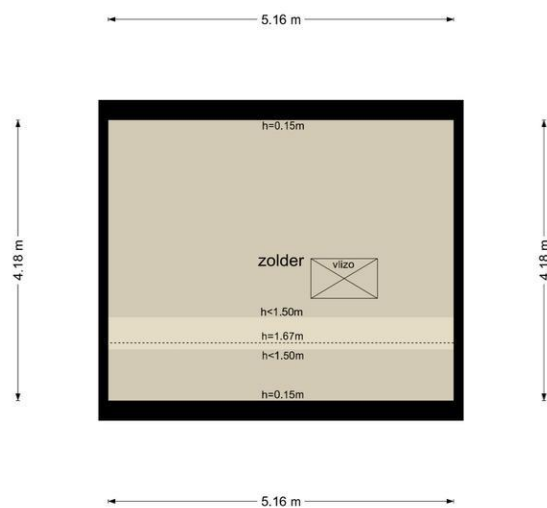
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

## Plattegrond | 2e verdieping



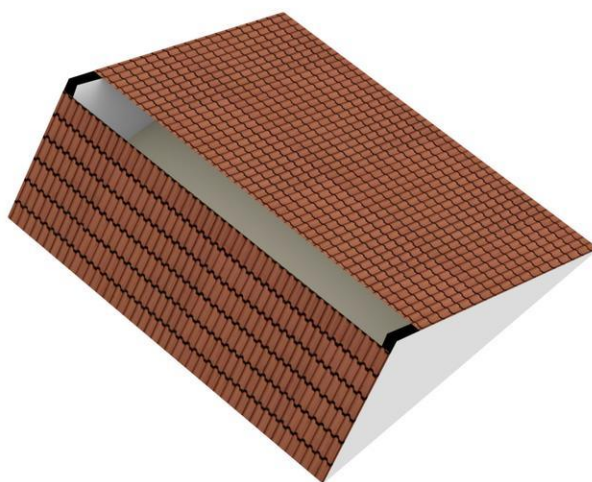
## Plattegrond | Bergvliering

Laan van Avant-Garde 392 - Rotterdam  
Derde Verdieping



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

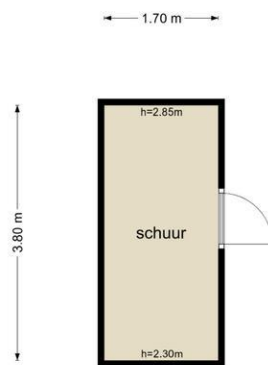
## Plattegrond | Bergvliering



## Plattegrond | Schuur

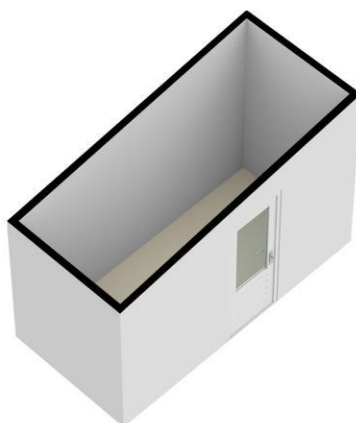


Laan van Avant-Garde 392 - Rotterdam  
Schuur



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