

Laan van Avant-Garde 324, 3059 RA Rotterdam

Vraagprijs: € 565.000,- k.k.

Omschrijving

IN DE VERKOOP BIJ DICHTBIJ MAKELAARDIJ

Aan de statige Laan van Avant-Garde in de populaire en kindvriendelijke woonwijk Nesselande ligt deze sfeervolle eengezinswoning met maar liefst vijf slaapkamers! In de woonkamer komen 's ochtends de eerste zonnestralen je al tegemoet. De moderne, in 2024 gerenoveerde keuken is van alle gemakken voorzien. Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers en de badkamer gesitueerd. Op de tweede verdieping vind je nog eens twee ruime slaapkamers. Vanaf de ruime overloop, v.v. wasmachine- en wasdrogeropstelplaats, is de ruime en praktische bergvliering te bereiken. De tuin is voorzien van een betegeld terras, eigen parkeerplaats en een ruime berging van zeven vierkante meter. En maak je over de energiekosten vooral geen zorgen: de woning is gasloos 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. En wandelend door de Eendragtspolder, fietsend langs de Rotte of varend op de Rottemeren kom je helemaal tot rust!

Kortom, een sfeervolle woning met maar liefst vijf slaapkamers in het hart van Nesselande!

Wil je deze fraaie woning met open uitzicht aan de voorzijde met eigen ogen bekijken? Wij nodigen je graag uit voor een vrijblijvende bezichtiging!

INDELING

Begane grond

Entree/hal met meterkast, toiletruimte v.v. staand closet en wastafelmeubel, alsmede trapopgang naar de 1e verdieping. Sfeervolle woonkamer met loopdeur naar de tuin. Ruime, praktische trapkast met inzetkast. Aan de voorzijde gesitueerde keuken met composiet blad v.v. spoelbak met spoelkraan (2024), fornuis met keramische kookplaat (5 kookzones) en grote oven (2023), rvs-afzuigkap (2024), combi-magnetron, vaatwasmachine (Bosch, 2021), koelkast (Siemens) en vriezer (Siemens). Tevens zijn er twee apothekerskasten en een pannencarrouselkast aanwezig. De keukenkastjes zijn in 2024 v.v. nieuwe frontjes.

1e verdieping

Overloop. Grote slaapkamer aan de voorzijde en twee slaapkamers gesitueerd aan de achterzijde. Badkamer met ligbad met hand- en regendouche (douchegarnituur d.d. 2023), wandcloset, fraai wastafelmeubel, designradiator en een raam t.b.v. een prettige daglichttoetreding.

2e verdieping

Ruime overloop met wasmachine- en wasdrogeropstelplaats, MV-box en vlizotrap naar de vliering. Vierde slaapkamer gelegen aan de achterzijde met groot dakkapel en vijfde slaapkamer gesitueerd aan de voorzijde met openslaande deuren naar het balkon.

Vliering

De vliering is te bereiken door middel van een vlizotrap.

Buiten

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

BIJZONDERHEDEN

- Eigen grond.
- Bouwjaar 2007.
- Energielabel A.
- Volledig v.v. hardhouten kozijnen met HR-beglazing.
- Verwarming en warm water d.m.v. stadsverwarming (woning = gasloos).
- Mechanische ventilatie.
- Glasvezelaansluiting.
- Vijf slaapkamers.
- Parkeerplaats op eigen terrein.
- Aan de achterzijde autoluw hofje met speeltuin.
- 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: in overleg.

PERSOONLIJKE NOOT VAN DE EIGENAREN

"Met veel plezier hebben we meer dan 15 jaar in dit huis gewoond met ons gezin. Voor ieder een eigen kamer. En een tuin die grenst aan een autoluw hofje met speeltuin. In de zomer voelt het soms alsof je op vakantie bent, met de Zevenhuizerplas op loopafstand. Met een gezellige boulevard, terrasjes aan het water zoals Flow en Storm, en voor ouders met jonge kinderen lunchcafé Mamamo. Ook gingen we vaak met de metro naar het centrum van Rotterdam en op echt mooie dagen met de metro naar Hoek van Holland. Kortom een heerlijke relaxte plek om te wonen. Met winkels, sportvelden en tandarts en huisarts om de hoek."

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: € 565.000,- 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.

Dichtbij Makelaardij. Vol vertrouwen je nieuwe levensfase in.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 565.000,- k.k.
Type woning	: Eengezinswoning, Tussenwoning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 5 slaapkamers
Inhoud woning	: Ca. 519 m ³
Perceel oppervlakte	: Ca. 138 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: Ca. 133 m ²
Bouwjaar	: 2007
Ligging	: In woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin ca. 61 m ²
Garage	: Parkeerplaats op eigen terrein
Energielabel	: A
Verwarming	: Stadsverwarming
Isolatie	: Dubbel glas, Volledig geïsoleerd, HR-glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, TV kabel, Rookkanaal, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie

Locatie

Laan van Avant-Garde 324
3059 RA ROTTERDAM













































Kaart van het Kadaster

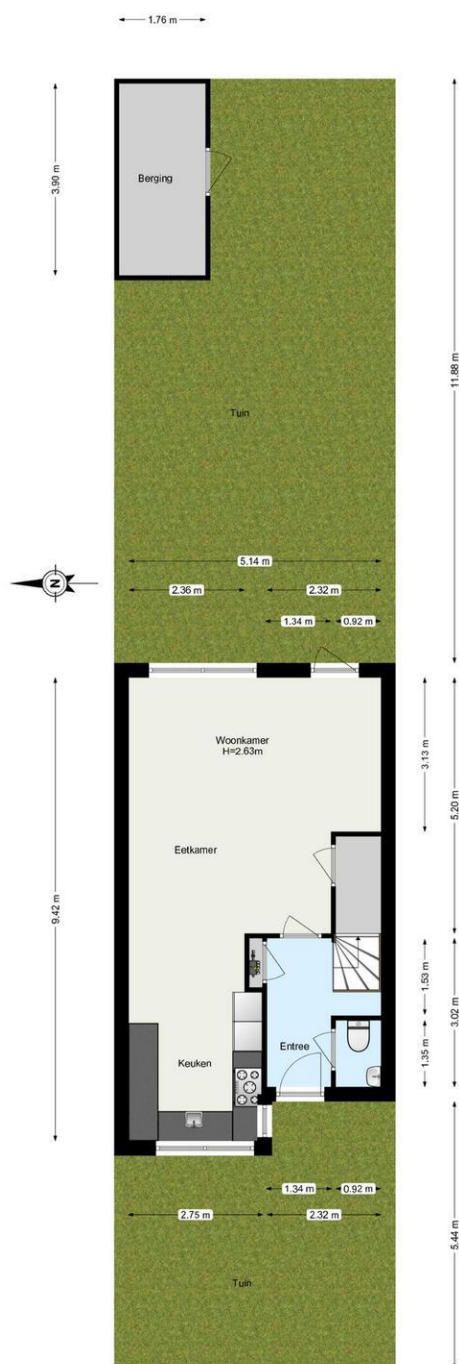
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



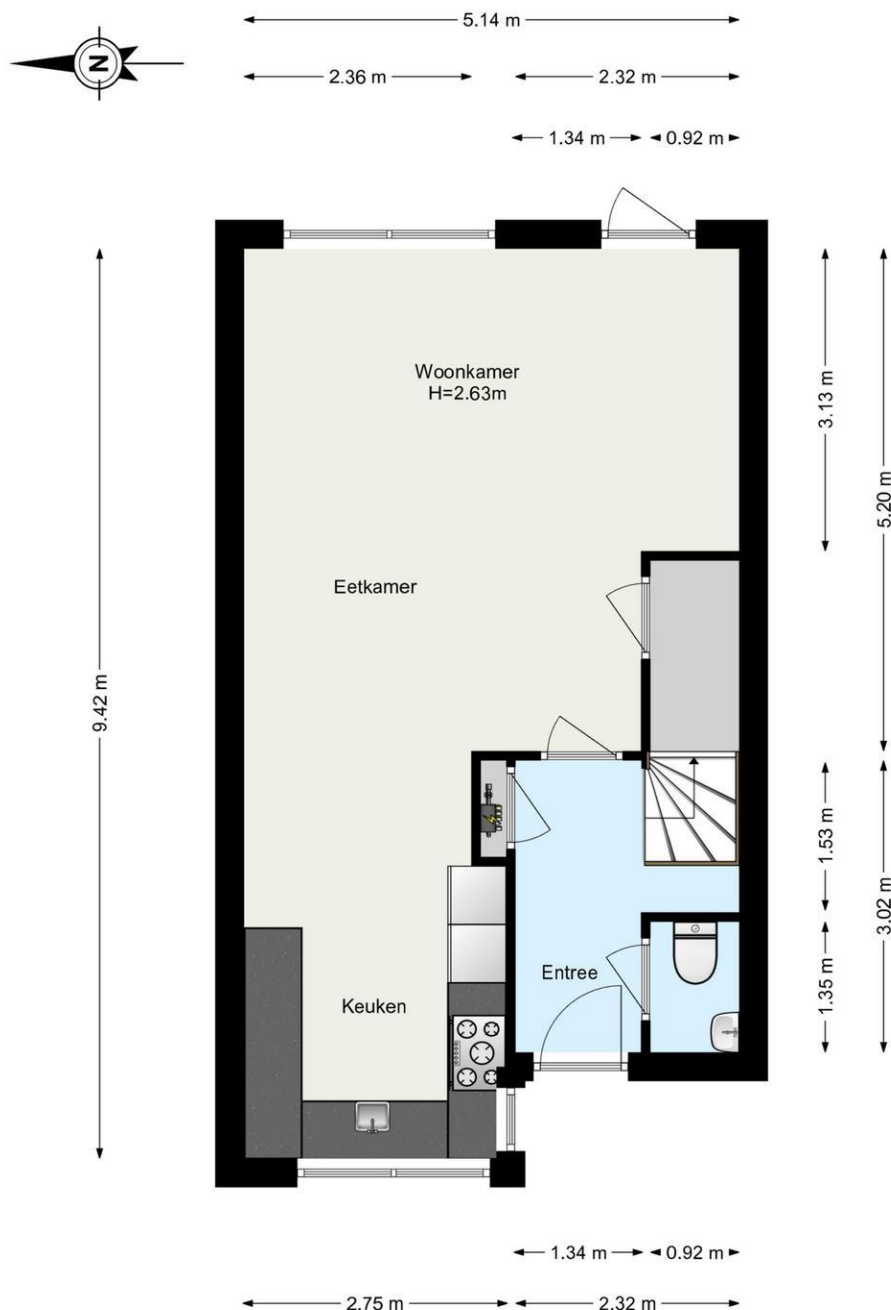
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Rotterdam	
	Huisnummer	Sectie BC	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2858	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 januari 2025 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



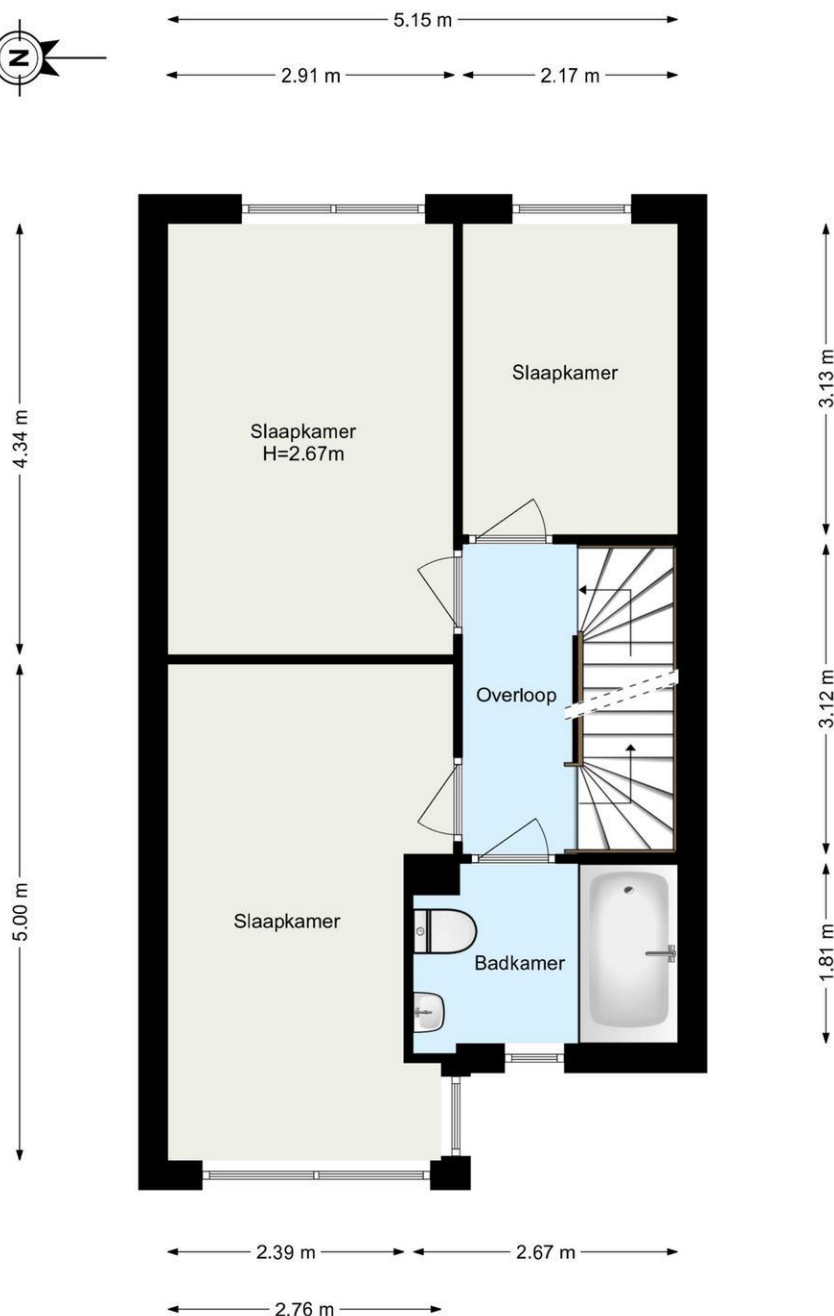
www.frame-motion.nl
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond | Begane grond



www.framemotion.nl
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

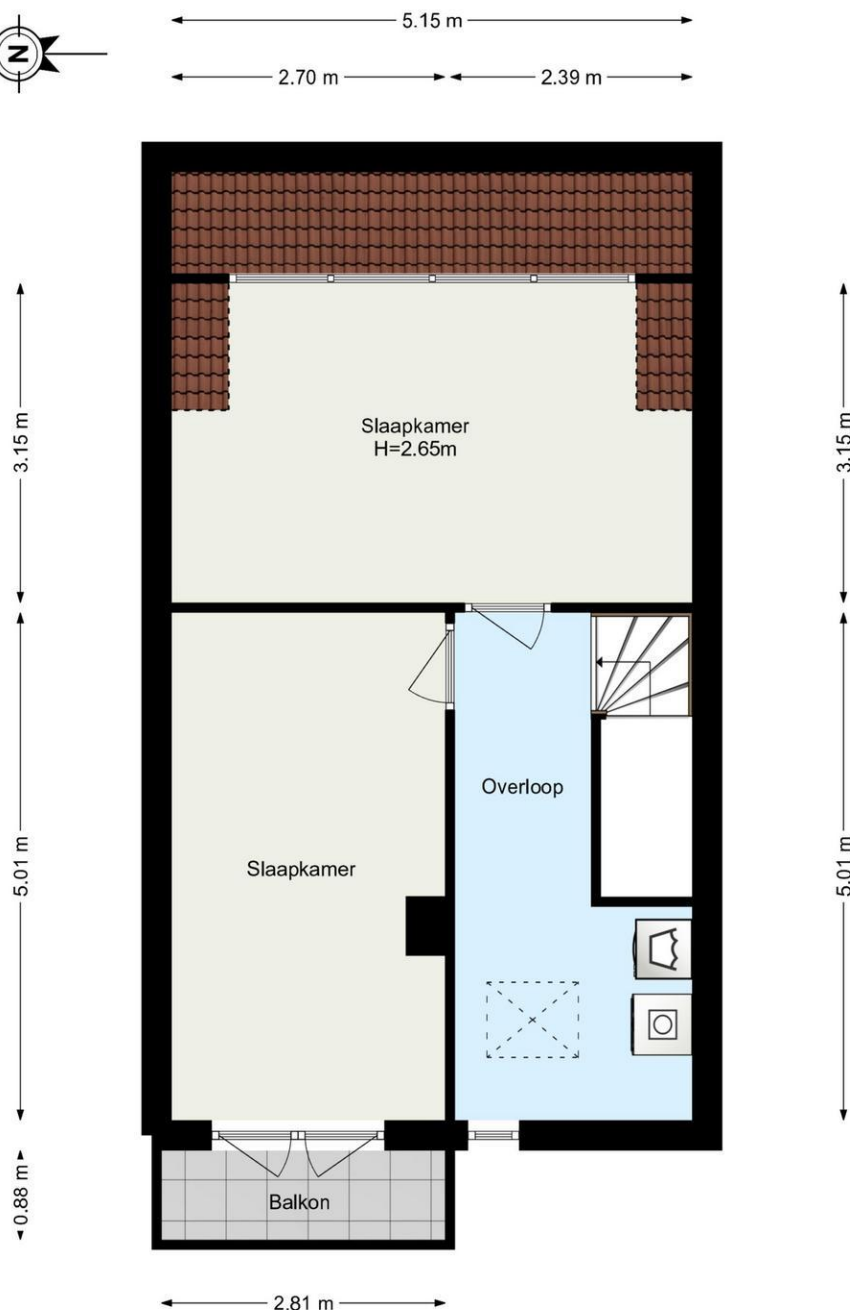
Plattegrond | 1e verdieping



www.framemotion.nl

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

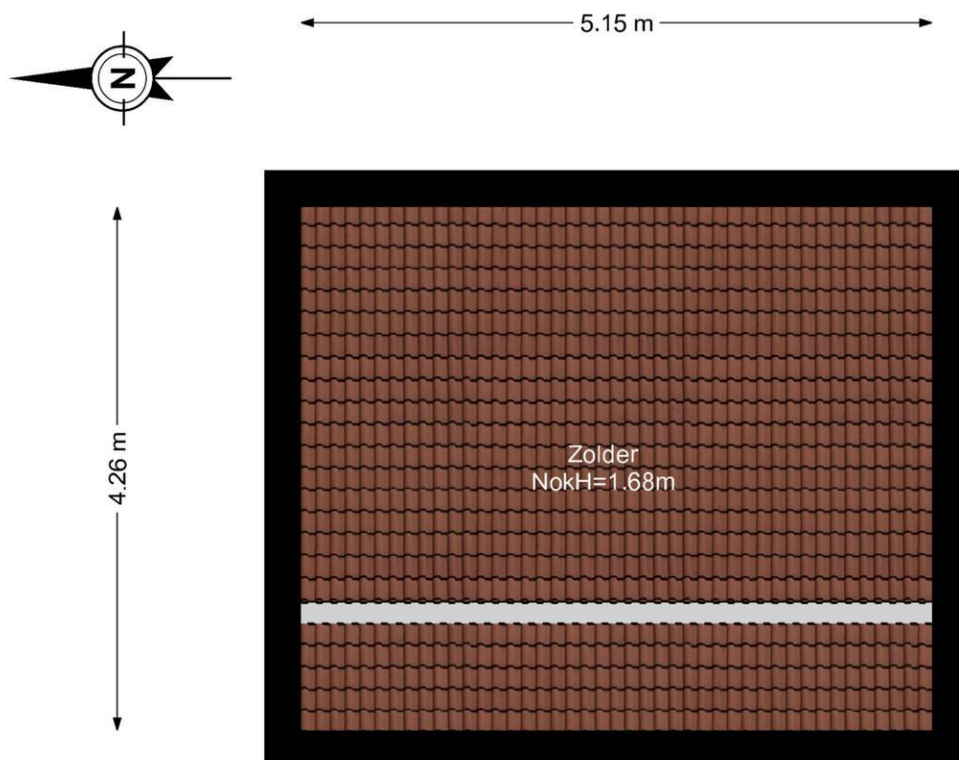
Plattegrond | 2e verdieping



www.framemotion.nl

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond | Zolder



www.framemotion.nl

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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 gebruiksooppervlakte. 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.