



Laan van Avant-Garde 311, Rotterdam

Vraagprijs € 445.000,- k.k.



010-2220060 | nesselande@ruseler.nl | ruseler-rijnmond.nl



## Kenmerken & specificaties

Soort	portiekwoning
Type	appartement
Kamers	3
Woonoppervlakte	86 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	0 m <sup>2</sup>
Inhoud	285 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	2016
Tuin	geen tuin
Garage	geen garage
Energie label	A
Verwarming	stadsverwarming
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie,

Modern, licht en strak afgewerkt 3-kamer appartement met zonnig balkon en riant dakterras gelegen op de 2e verdieping van een kleinschalig appartementencomplex midden in de wijk Nesselande. Ideale ligging op loopafstand van de Zevenhuizerplas, winkelcentrum, restaurants en metrostation.

# Indeling

Indeling:

Begane grond;

Centraal afgesloten entree. Toegang tot de gezamenlijke fietsenberging en toegang tot een aparte, afgesloten ruimte met voor elk appartement een eigen bergkast.

Tweede verdieping:

entree, lange gang met toegang tot de twee slaapkamers, een kast met opstelling stadsverwarming, de meterkast, de badkamer en het toilet.

De badkamer en het toilet zijn in mei 2021 vernieuwd. Het toilet is geheel betegeld en voorzien van een modern fonteintje en een hangend closet. De badkamer is eveneens geheel betegeld en is uitgevoerd met een modern wastafelmeubel, een ovaal ligbad en een inloofdouche met 2 douchekoppen en glazen/zwarte scheidingswand.

De lichte woonkamer heeft een kunststof pui met een harmonicadeur naar het zonnige balkon (zuid), dat vrij uitzicht biedt over de omgeving. Aan de balkonzijde hangt een elektrisch zonnescherm.

In de woonkamer is er een luik met vlizotrap naar een riant dakterras van ca. 38 m<sup>2</sup>, vanaf waar er een spectaculair uitzicht is over de hele wijk.

Ook vinden we hier de moderne open keuken met een recht keukenblok incl. vaatwasser, inductiekookplaat en rvs afzuigkap en een losstaand element voorzien van een koelkast, vriesladen en een combi-oven.

Het hele appartement is voorzien van een lichte laminaatvloer.

Bijzonderheden:

- bouwjaar ca. 2016
- eigen grond
- energielabel A
- muur- en dakisolatie, HR++ glas
- vrij uitzicht over de omgeving
- VvE-bijdrage € 142,16 per maand
- verwarming en warm water door middel van stadsverwarming
- oplevering in overleg, ca. mei 2025

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, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper wordt uitgenodigd zelf de opgegeven oppervlakten van het gekochte op juistheid te controleren.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening:

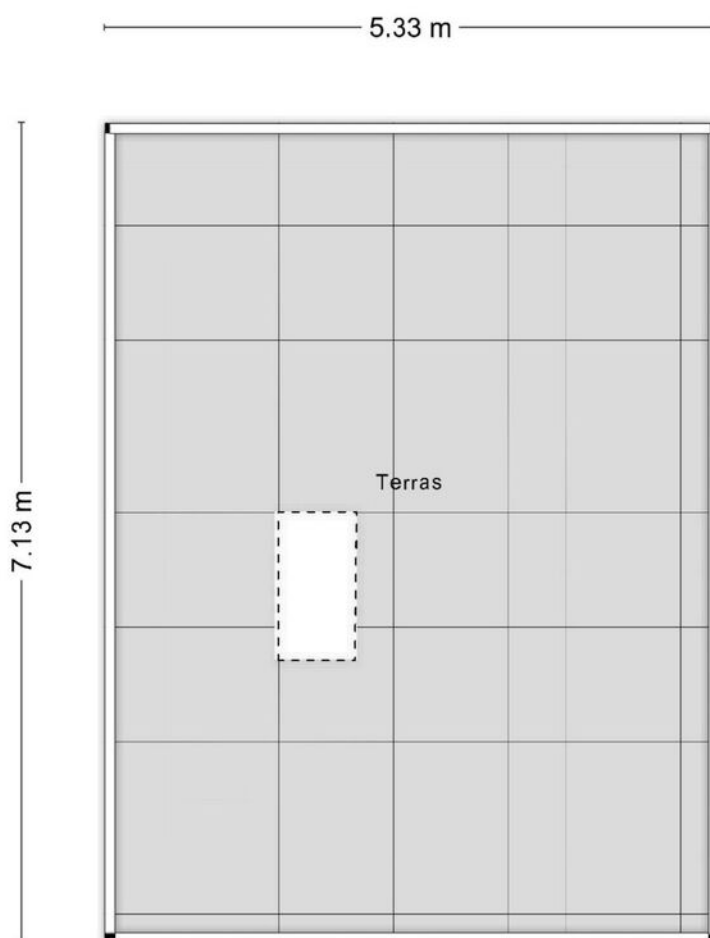
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort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

Deze informatie is met zorg samengesteld, maar voor de juistheid ervan kan door Ruseler Makelaars geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd.





# Plattegrond



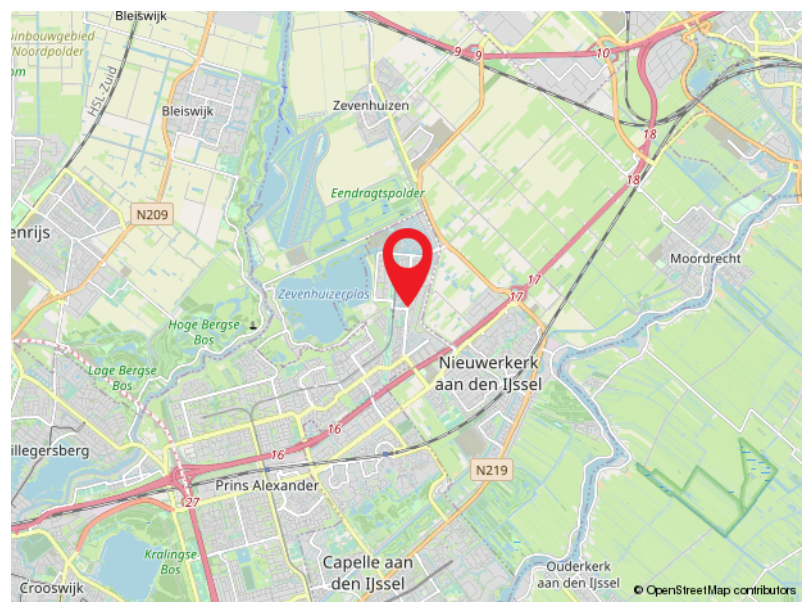
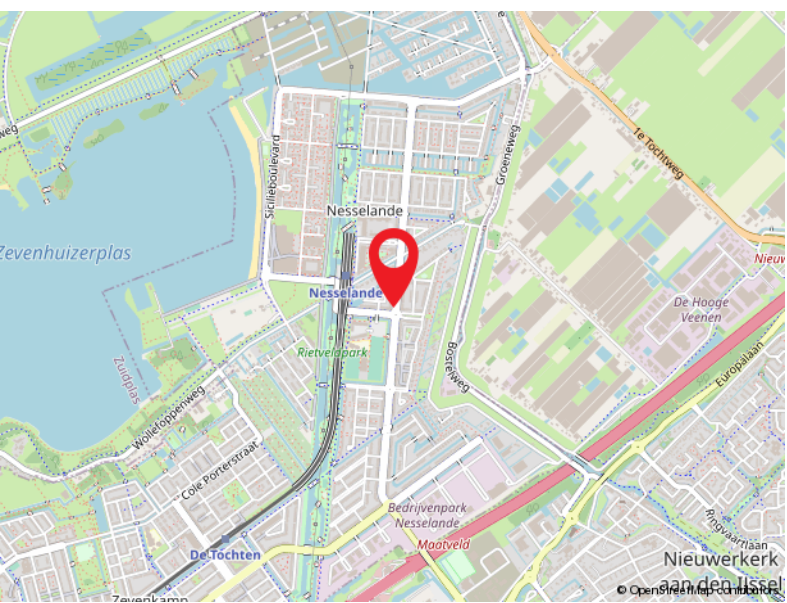
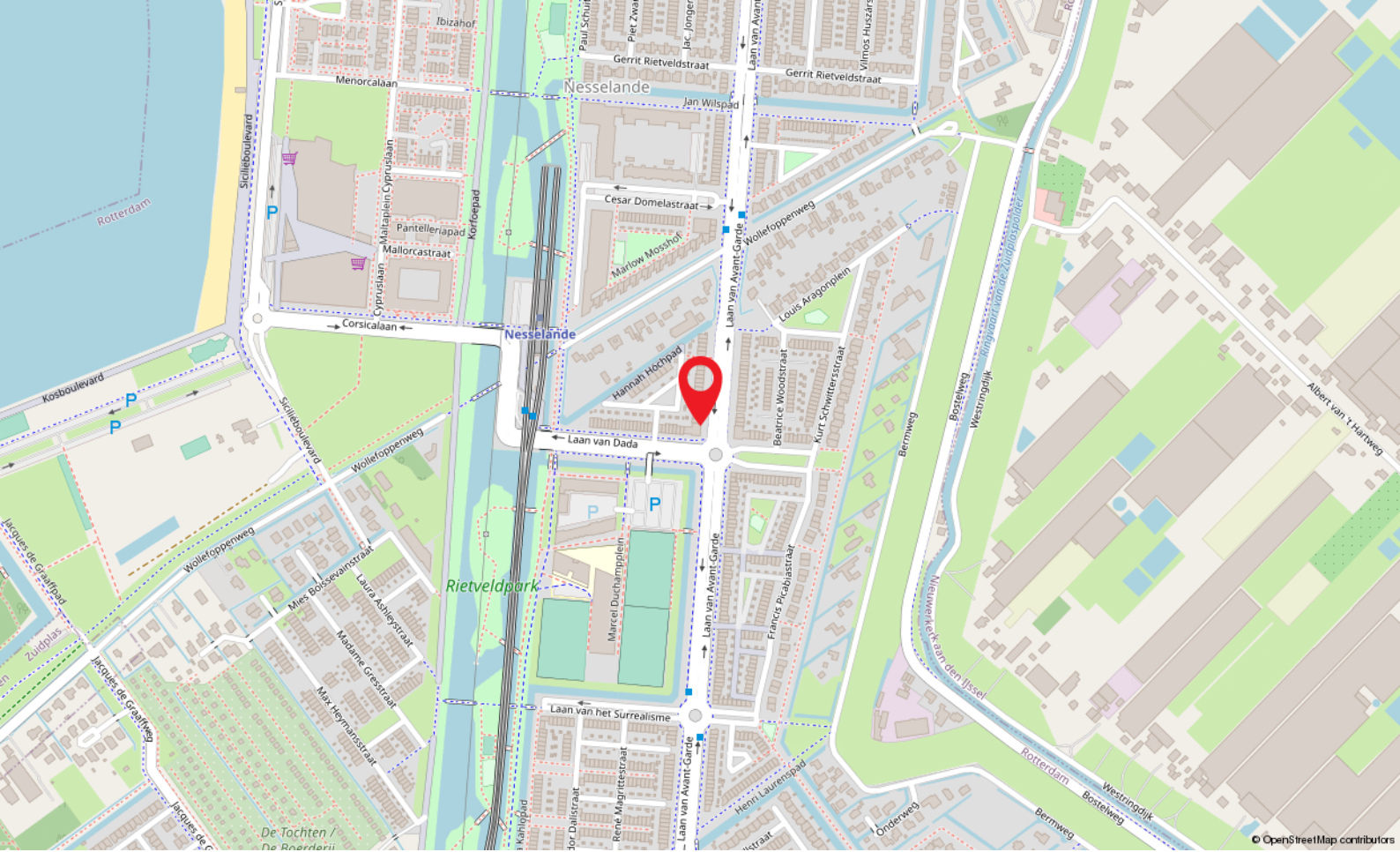
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Plattegrond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.





# Locatie

LAAN VAN AVANT-GARDE 311

Rotterdam

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Laan van Avant-Garde



<p>12345 25</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Rotterdam Sectie BC Perceel 4495</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
---------------------	---	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 30 december 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.



### Capelle a/d IJssel

Kanaalweg 33-35  
2903 LR Capelle Aan Den IJssel

010-4515100  
capelle@ruseler.nl  
ruseler-rotterdam.nl



### Nesselande

Corsicalaan 31  
3059 XX Rotterdam

010-2220060  
nesselande@ruseler.nl  
ruseler-rotterdam.nl