



Laan van Avant-Garde 346, Rotterdam

Vraagprijs € 595.000,- k.k.



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



# Kenmerken & specificaties

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Kamers	6
Woonoppervlakte	141 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	138 m <sup>2</sup>
Inhoud	507 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	2007
Tuin	achtertuin, voortuin
Garage	parkeerplaats, geen garage
Energie label	A
Verwarming	stadsverwarming,
Isolatie	vloerverwarming geheel

Op een gewilde locatie in de jonge woonwijk Nesselande ligt deze fraaie 6 kamer eengezinswoning met uitgebouwde woonkamer, dakkapel en een erker waardoor er een leuk uitzicht is over "De Laan". De woning ligt op 138 m2 eigen grond en is keurig onderhouden. De ligging is ideaal nabij scholen, winkelcentrum "Boulevard Nesselande", recreatie- en sportvoorzieningen, openbaar vervoer en uitvalswegen. Overdag schijnt de zon in de achtertuin en aan het eind van de dag in de voortuin. Bel voor een vrijblijvende bezichtiging van dit fijne familiehuis!

# Indeling

## Indeling:

### Begane grond:

Entree, hal met trapopgang en meterkast. In wit/grijze kleurstelling betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje. Middels zwart stalen deur van het merk Gers is de living bereikbaar, deze bestaat uit een gezellige in 2022 uitgebouwde woonkamer en open keuken aan de voorzijde. In de woonkamer is een praktische trapkast aanwezig en de openslaande deuren bieden toegang tot de achtertuin. De fraaie groene keuken met walnoten houten aanrechtblad heeft door de diepte van dit blad extra bergruimte. De moderne keuken is voorzien van een gezellige eetbar en hoogwaardige inbouwapparatuur: inductie kookplaat met geïntegreerde afzuigkap, vaatwasmachine, Quooker kraan, combi-oven en een koel-/vriescombinatie. Op de begane grond ligt een fraaie PVC visgraat vloer met daaronder vloerverwarming als hoofdverwarming. De plafondhoogte is ca. 2,66m wat een extra ruimtelijke beleving geeft. De wanden en plafonds zijn glad gestuukt en de verlichting werkt middels het Philips Hue systeem.

### 1e Verdieping:

Overloop met toegang tot de vertrekken; slaapkamer aan de voorzijde van het huis met openslaande deuren naar het op het westen gelegen balkon. Vanaf het balkon kijkt u leuk weg richting de hockeyvelden. Geheel betegelde (wit/grijs) badkamer met een ligbad met douchescherm, wandcloset, wastafelmeubel, spiegelkast en vloerverwarming. In de badkamer is een raam aanwezig zodat er naast de mechanische ventilatie ook op een natuurlijke manier geventileerd kan worden. Aan de achterzijde van de woning bevinden zich nog twee slaapkamers beiden van een fijn formaat. Op de overloop en in de slaapkamers ligt een laminaatvloer welke drempelloos is doorgelegd.

### 2e Verdieping:

Middels vaste open trap bereikbare voorzolder met de mechanische ventilatie unit en de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Via een luik met vlizotrap is de vliering bereikbaar, deze is ruim en biedt veel bergruimte.

Royale slaapkamer aan de achterzijde welke erg licht is door de brede kunststof dakkapel.

Slaapkamer 5 is eveneens een ruime kamer en ligt aan de voorzijde van de woning. Op deze verdieping eveneens een drempelloos doorgelegde laminaatvloer.

### Buiten:

Op het westen gelegen voortuin met fraaie beukenhaag en grijze betegeling. De onderhoudsvriendelijke achtertuin ligt op het oosten en is voorzien van grijze tegels, een houten berging met elektra, een buitenkraan, 2 stopcontacten en een parkeerplaats op eigen terrein. Parkeren is eveneens mogelijk in de straat achter de tuin.

### Bijzonderheden:

- bouwjaar ca. 2007
- vanuit de bouw voorzien van isolatie
- geheel dubbele beglazing
- verwarming en warm water middels stadsverwarming
- deels voorzien van horren
- energielabel A

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:

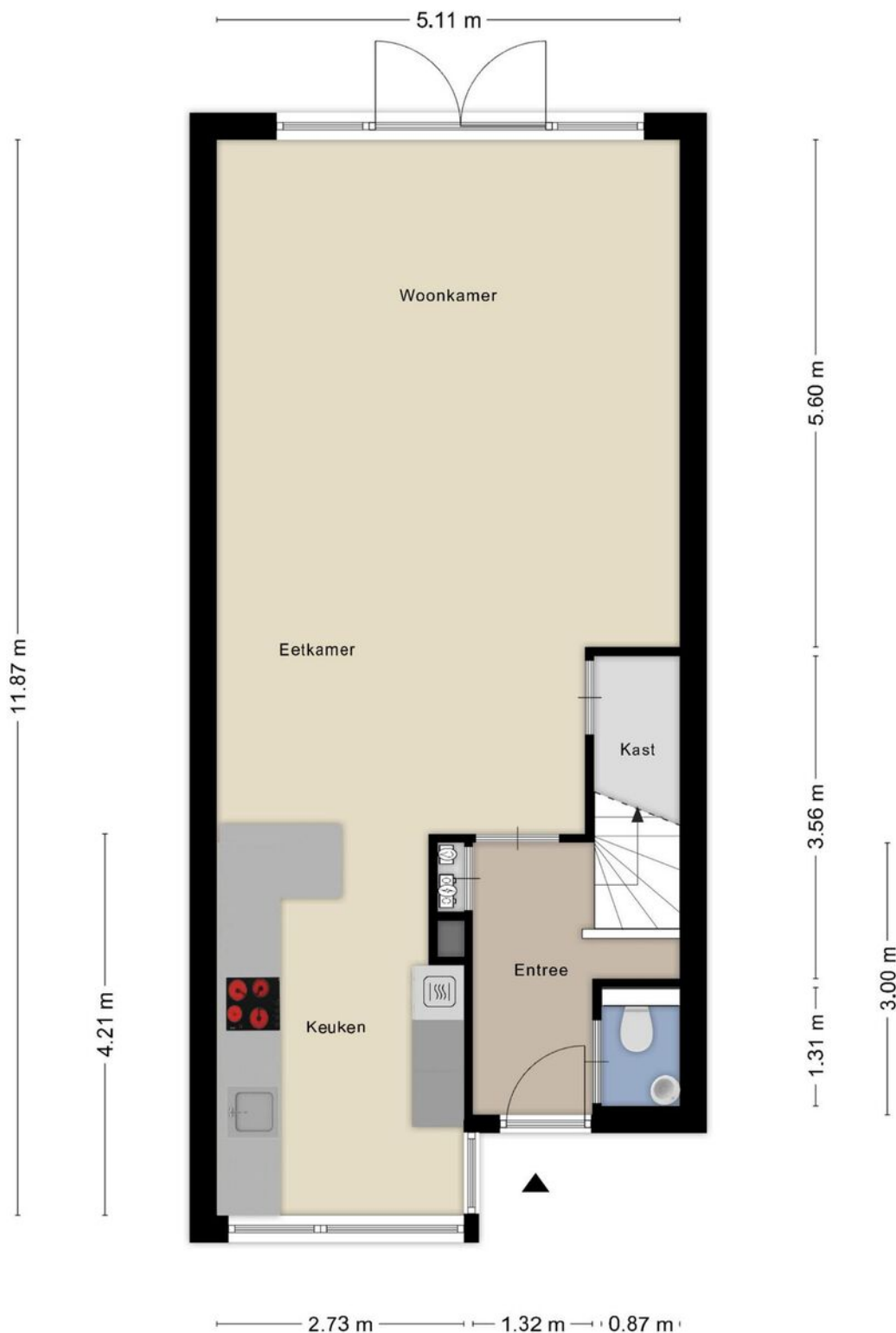
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort 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.



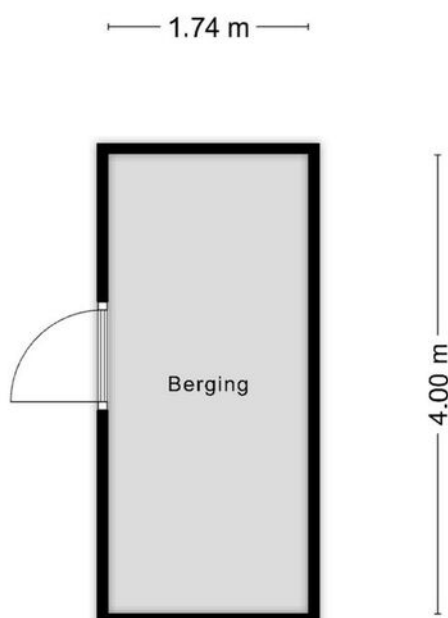


# Plattegrond



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

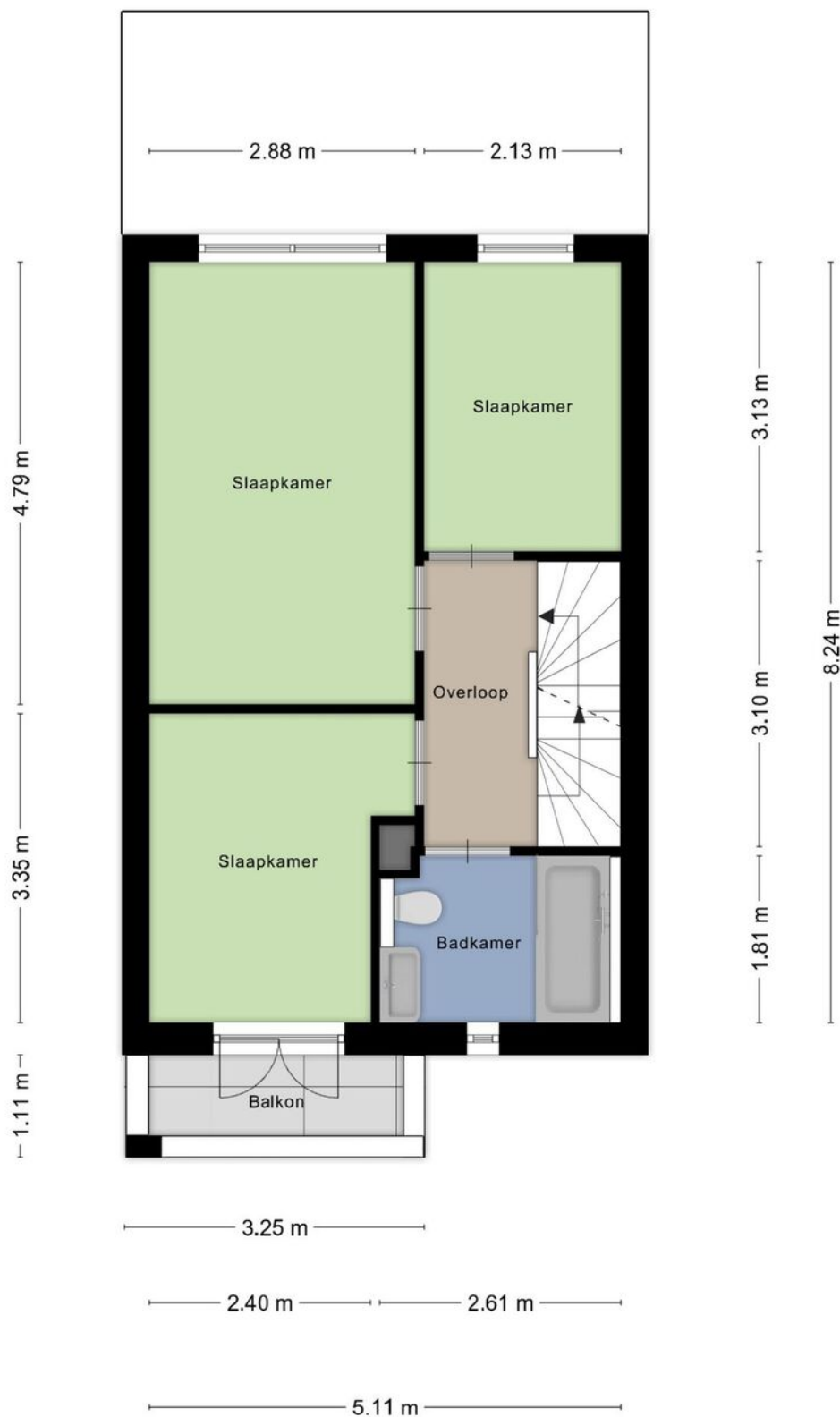
# Plattegrond



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



# Plattegrond



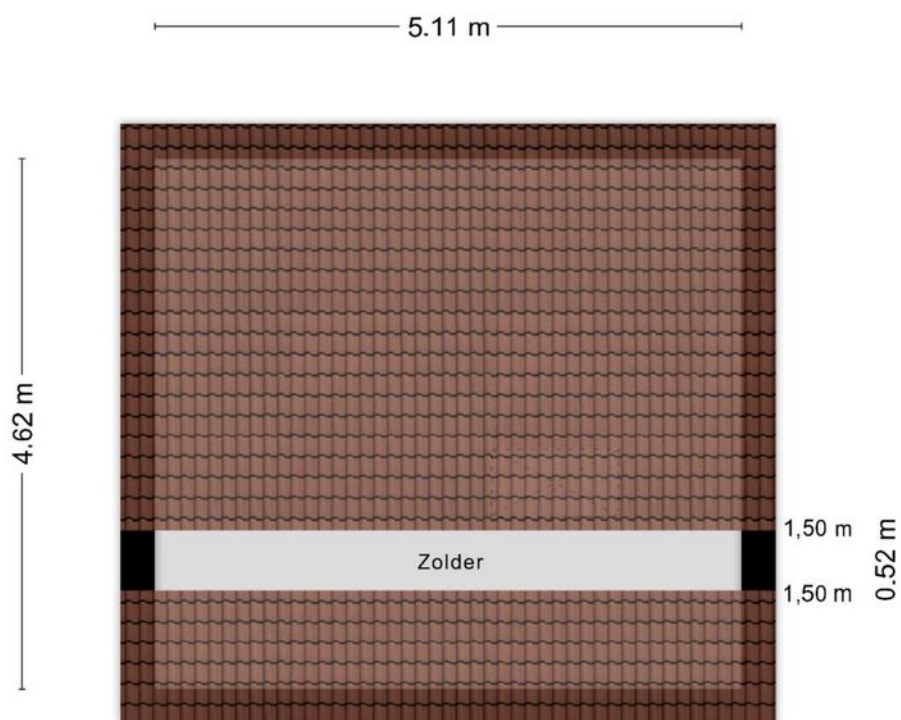
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Plattegrond

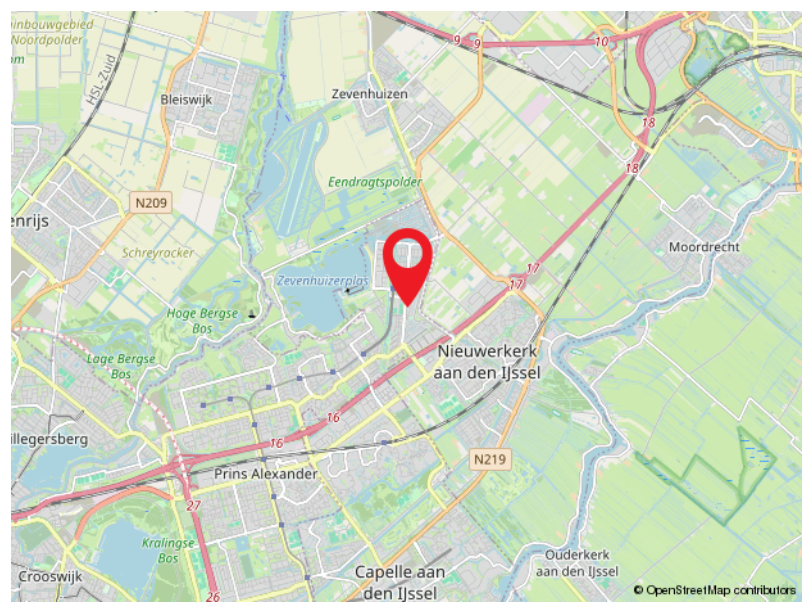
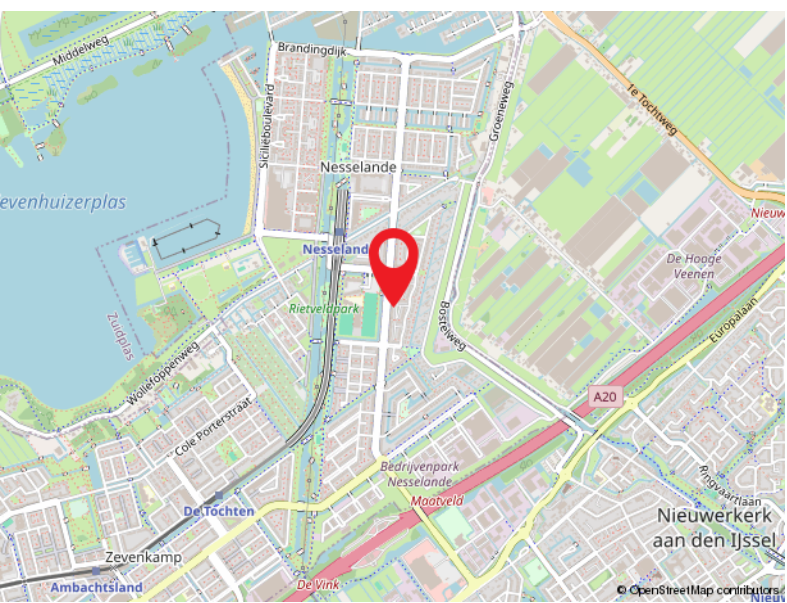
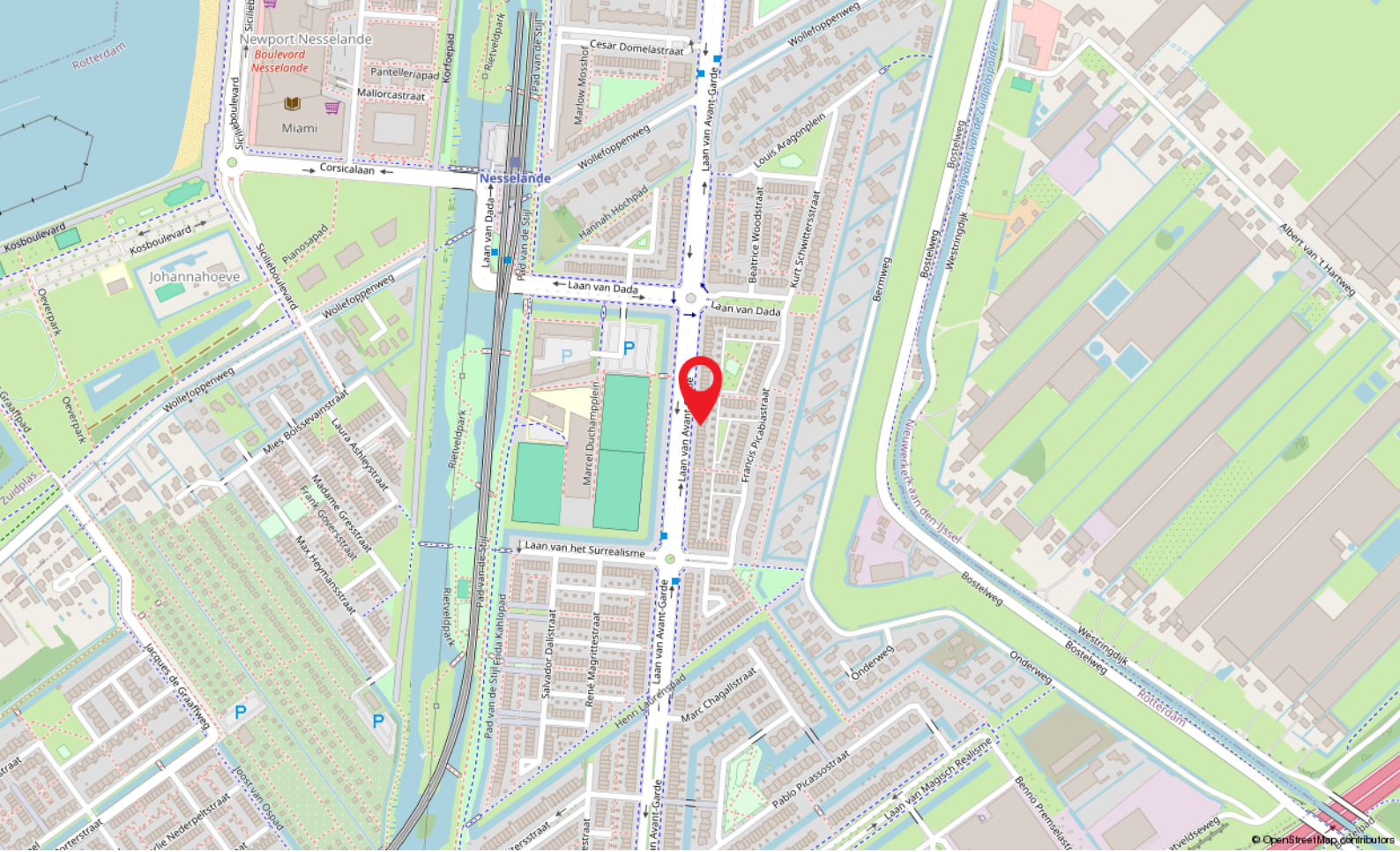


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Plattegrond



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



# Locatie

LAAN VAN AVANT-GARDE 346

Rotterdam

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: SG1



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Rotterdam	
	Huisnummer	Sectie BC	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2890	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 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.

**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