



Laan van Avant-Garde 187, Rotterdam

Vraagprijs € 475.000,- k.k.



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



Kenmerken & specificaties

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Kamers	5
Woonoppervlakte	110 m ²
Perceeloppervlakte	135 m ²
Inhoud	389 m ³
Bouwjaar	2003
Tuin	achtertuin
Garage	geen garage
Energielabel	stadsverwarming,
Verwarming	vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie,

Deze instapklare woning bevindt zich in de populaire buurt Nesselande, aan de Laan van Avant-Garde. De ligging is ideaal, dichtbij scholen, winkelvoorzieningen, openbaar vervoer en natuurlijk ook de Zevenhuizerplas, bekend om zijn strand en levendige promenade (Boulevard Nesselande). Kenmerkend voor deze woning is de lichte woonkeuken en met een woonkamer op de eerste etage. Door een verbouwing in 2017 is een moderne woning met 3 slaapkamers ontstaan. Buiten geniet je van een tuin op het westen - met veel zon - inclusief een schuur met aangrenzende veranda en een achterom.

Indeling

Indeling:

Begane grond: Entree, hal met meterkast en geheel betegelde toiletruimte met wandcloset. Middels een zwarte deur met glas inzet is de riante woonkeuken bereikbaar. Deze is vergroot doordat de berging/bijkeuken bij de woning is getrokken en de toiletruimte is verplaatst naar de hal. De witte keuken met grijs composieten blad is in schiereiland opstelling geplaatst en is uitgerust met een brede inductiekookplaat, RVS afzuigkap (recirculatie), vaatwasmachine, combi-oven, oven en losse Amerikaanse koelkast. Het plafond op deze verdieping is verlaagd (4 cm) en voorzien van inbouwspots met dimmers. De keuken is een heerlijke ruimte om te tafelen en de aan beide kanten aanwezige openslaande deuren geven toegang tot de resp. voor- en achtertuin. Op de begane grond ligt fraai keramisch parket met daaronder vloerverwarming als hoofdverwarming.

1e verdieping:

Gezellige woonkamer welke prettig licht is door het grote raam aan de voorzijde. Op deze verdieping ligt een laminaatvloer en aan de achterzijde is een riante slaapkamer gerealiseerd. Deze ruimte kan eventueel een andere functie hebben, bijvoorbeeld eet-, werk- of speelkamer. Deze ruimte is van de woonkamer afgescheiden door 2 fraaie zwarte deuren met glas inzet.

2e verdieping:

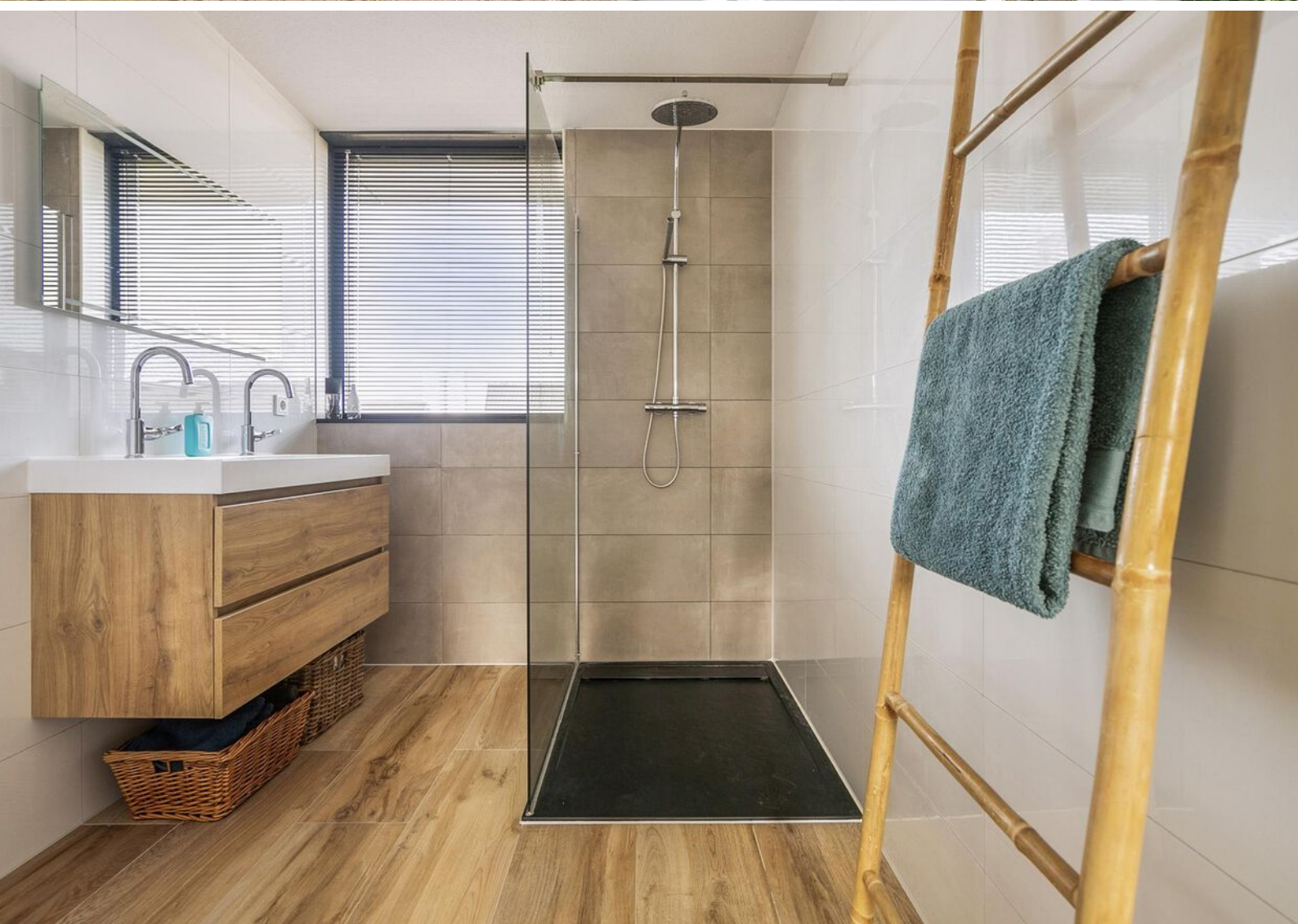
Middels vaste open trap bereikbare overloop met toegang tot de vertrekken. Slaapkamer met speelse indeling aan de voorzijde van de woning. Vaste kast met de aansluitingen voor de wasmachine en droger (deze kunnen gelijktijdig aan). Slaap-/werkkamer aan de achterzijde, dit is eveneens een kamer van een mooi formaat. Op de overloop en in de kamers ligt een laminaatvloer met een "planken" motief. De moderne, in 2017 vernieuwde en tot het plafond betegelde (wit/grijs) badkamer is uitgerust met een wandcloset, een wastafelmeubel met 2 kranen, een spiegel met led verlichting en een inloopdouche met regen- en handdouche. Onder de vloertegels (keramisch parket) ligt elektrische vloerverwarming.

Buiten:

De voortuin is omheind met een mooie beukenhaag welke privacy geeft en op het terrasje kan er in de zon worden ontbeten. In de gunstig op het westen gelegen onderhoudsvriendelijke achtertuin kan van de middag- en avondzon worden genoten. Het elektrisch bedienbare zonnenscherm (2019) met grijs gestreept doek houdt de zon uit de woonkeuken. De achtertuin is ook bereikbaar via het achterpad en er is een houten berging/veranda aanwezig waar je heerlijk beschut kunt zitten. Tuin en schuur zijn voorzien van elektra.

Bijzonderheden/algemeen:

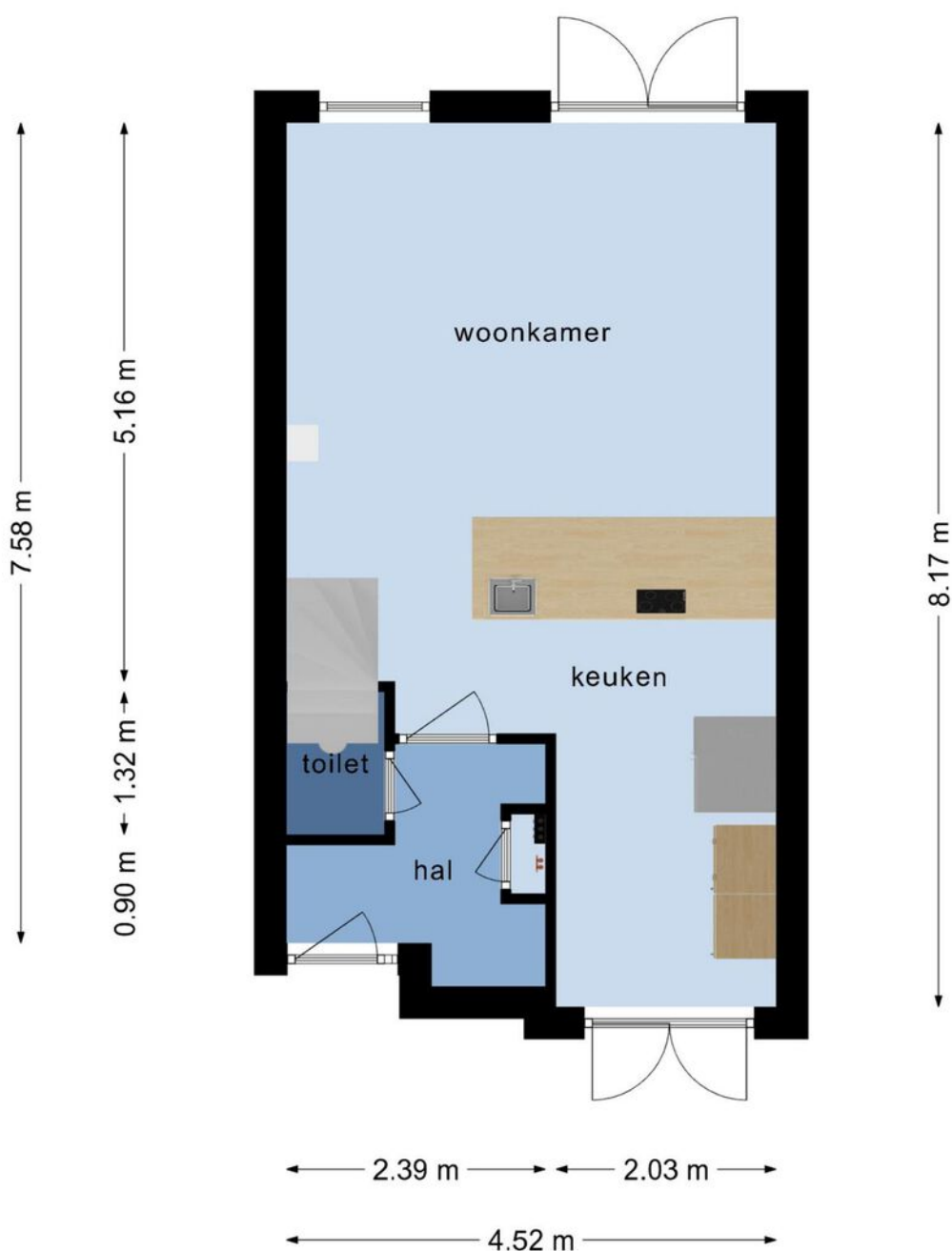
- bouwjaar 2003
- vanuit de bouw voorzien van isolatie
- geheel dubbele beglazing
- energielabel A
- verwarming en warm water middels stadsverwarming (gasloos)
- schilderwerk buitenzijde uitgevoerd in 2023
- plat/bitumen dak vernieuwd eind 2023
- eigen grond





Plattegrond

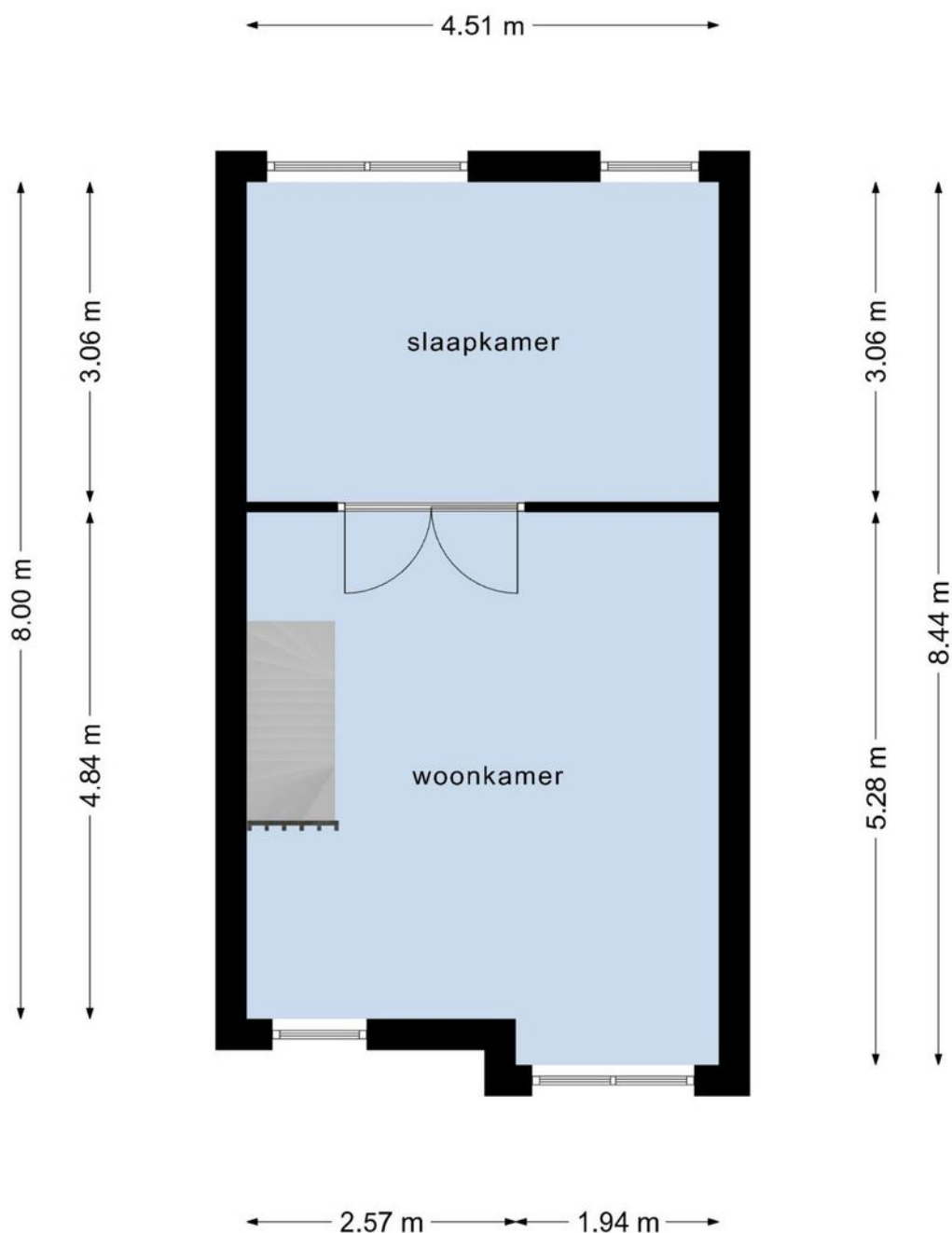
Laan van Avant-Garde 187
Begane grond



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond

Laan van Avant-Garde 187
1e verdieping



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond

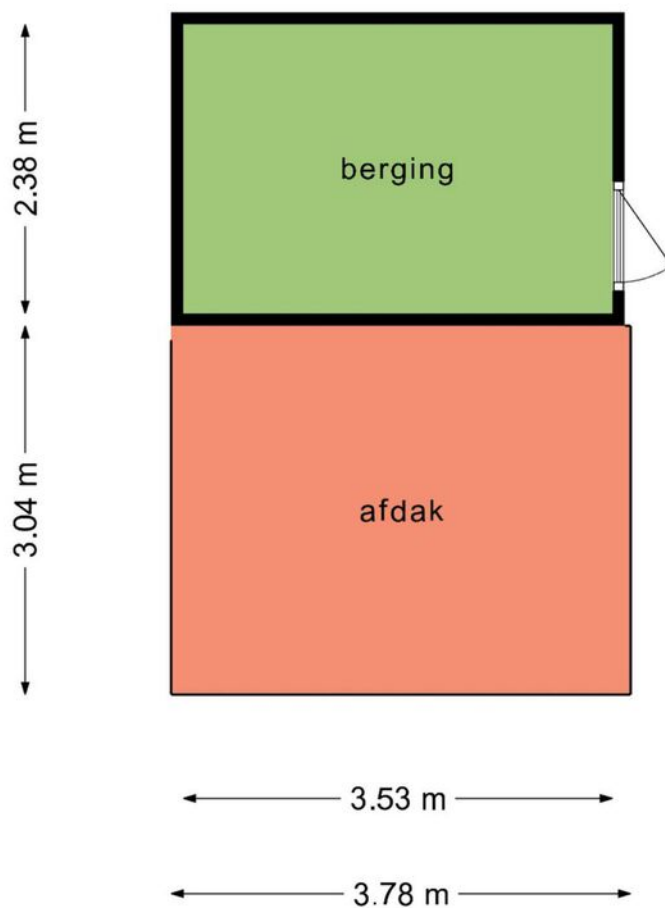
Laan van Avant-Garde 187 2e verdieping



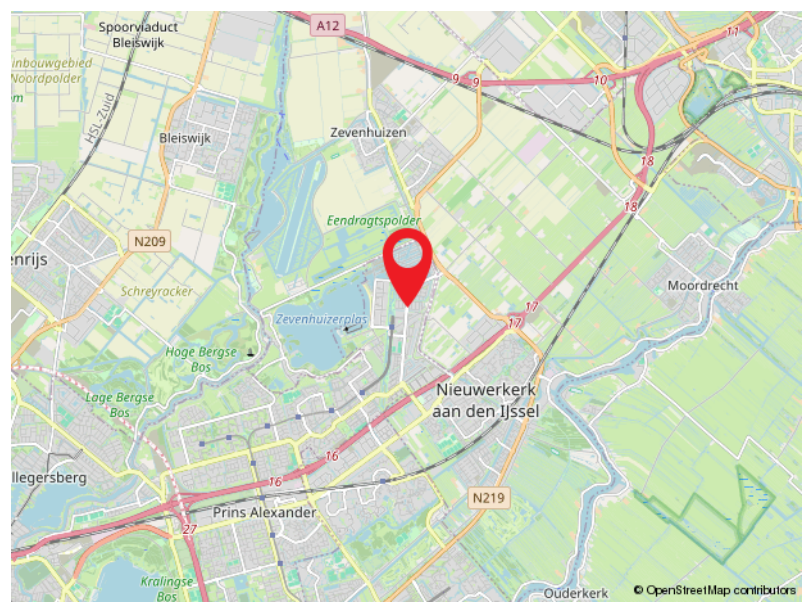
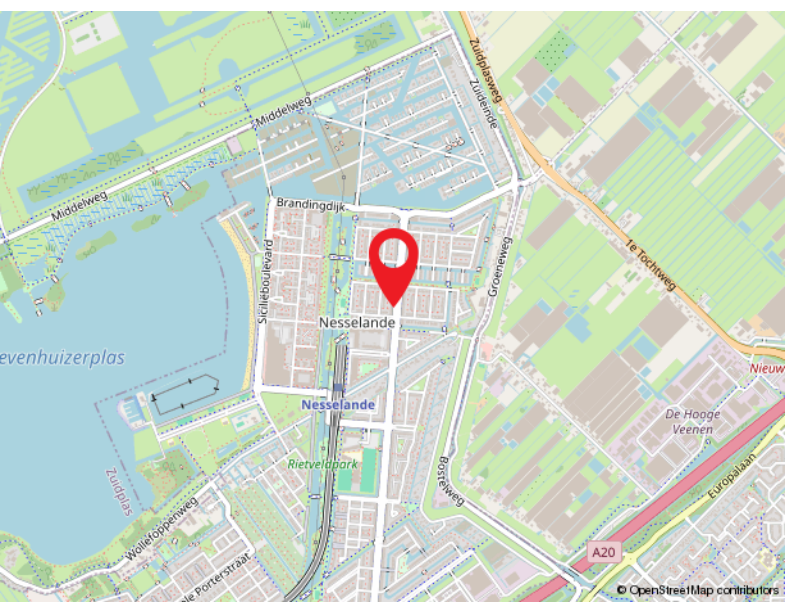
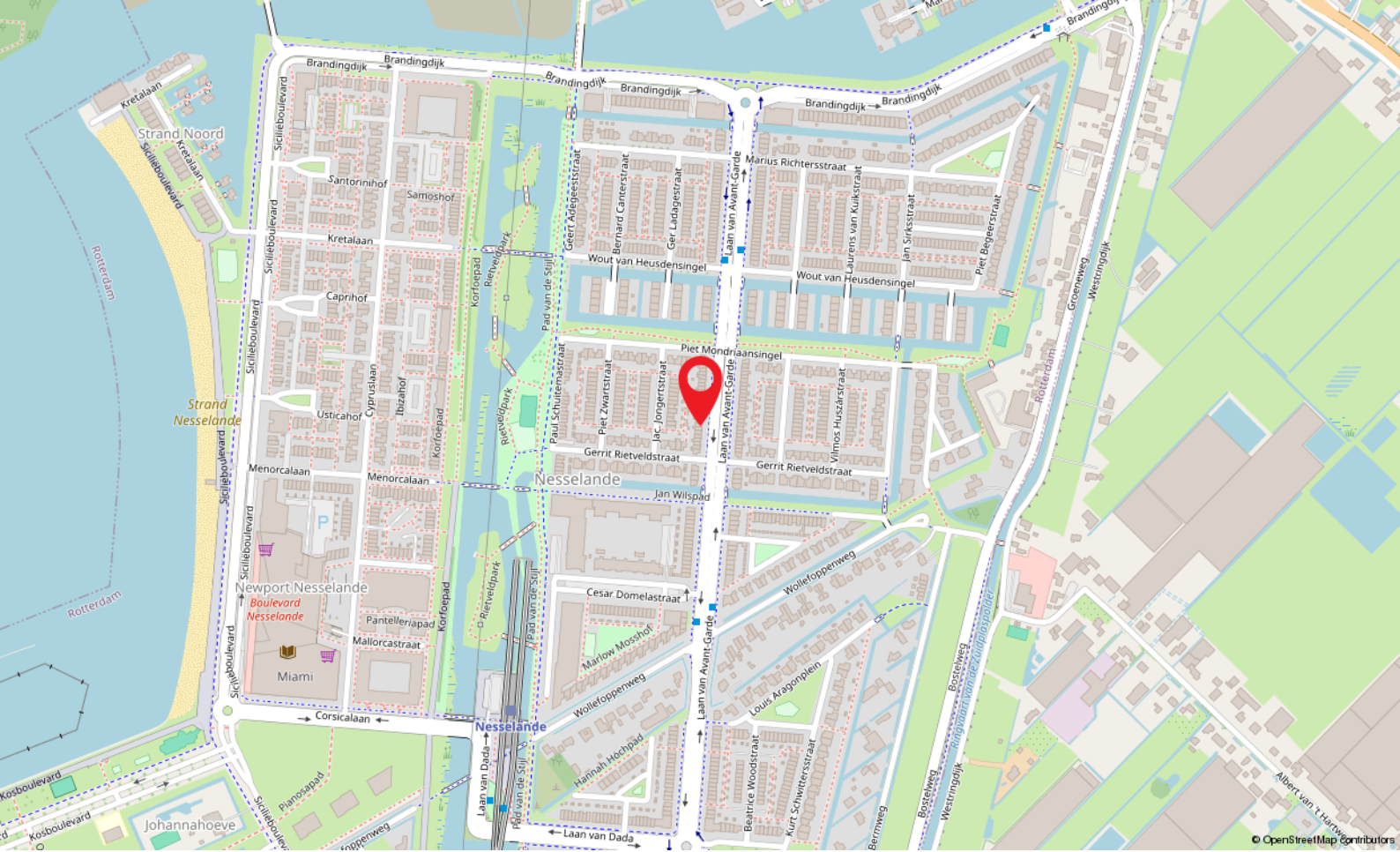
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond

Laan van Avant-Garde 187
Berging



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



Locatie

LAAN VAN AVANT-GARDE 187

Rotterdam

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: SG1



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Rotterdam	
	Huisnummer	Sectie BC	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1015	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 september 2024
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