



Laan van Avant-Garde 195, Rotterdam

Vraagprijs € 510.000,- k.k.



010-2220060 | [nesselande@ruseler.nl](mailto:nesselande@ruseler.nl) | [ruseler-rijnmond.nl](http://ruseler-rijnmond.nl)



## Kenmerken & specificaties

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| Soort              | eengezinswoning      |
| Type               | tussenwoning         |
| Kamers             | 4                    |
| Woonoppervlakte    | 110 m <sup>2</sup>   |
| Perceeloppervlakte | 118 m <sup>2</sup>   |
| Inhoud             | 391 m <sup>3</sup>   |
| Bouwjaar           | 2003                 |
| Tuin               | achtertuin, voortuin |
| Garage             | geen garage          |
| Energie label      | A                    |
| Verwarming         | stadsverwarming      |
| Isolatie           | volledig geïsoleerd  |

Moderne keurig onderhouden eengezinswoning met een zonnige op het westen gelegen achtertuin en dakterras. De woning beschikt over een eetkeuken op de begane grond en een grote woonkamer op de 1e verdieping. Op de 2e verdieping zijn vervolgens twee ruime slaapkamers en een badkamer te vinden. Het geheel is modern afgewerkt en voorzien van een keurige keuken en badkamer. De woning ligt op een fijne plek dichtbij de Zevenhuizerplas met boulevard, het strand, winkels en de metro. Bel voor een vrijblijvende bezichtiging van deze sfeervolle woning met verrassende indeling!

# Indeling

## Begane grond:

Entree/hal met meterkast en fraaie zwarte stalen deur van Gewoon Gers naar de gezellige woonkeuken. De zwarte keuken met kunststof aanrechtblad is in 2019 geplaatst in parallel opstelling met kasteneiland en is compleet uitgerust met Siemens inbouwapparatuur: inductiekookplaat, RVS afzuigkap (recirculatie), oven, vaatwasmachine, koel-/vriescombinatie en een kokend water kraan. In de hal en de keuken ligt een in 2023 gelegde visgraat PVC vloer. Nette toiletruimte met wandcloset en fonteintje. Via de keuken is de uitpandige berging bereikbaar, deze is uitermate geschikt als bijkeuken en hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger en een deur naar de tuin. Vanuit de keuken bieden openslaande deuren toegang tot de voor- en achtertuin.

## 1e Verdieping:

Riante doorzonwoonkamer met fraaie vide, welke een speelse doorkijk geeft naar de begane grond. Via een deur is het dakterras bereikbaar, op het terras liggen kunststof vlonderdelen. Dit is een heerlijke plek om van de middag- en avondzon te genieten. Er is een gestreept zonnescherm (handmatige bediening) aanwezig dat de zon uit de woonkamer houdt. Op deze verdieping ligt dezelfde PVC visgraatvloer alsop de begane grond. In 2023 is er een fraaie cinemawall geplaatst met een sfeervolle sierhaard.

## 2e Verdieping:

Overloop, royale hoofdslaapkamer aan de voorzijde, hier is een praktische vaste schuifkastenwand aanwezig met veel bergruimte. Slaapkamer 2 ligt aan de achterzijde van de woning, het raam van deze kamer is voorzien van een rolluik met elektrische bediening. De radiatoren in beide kamers zijn voorzien van een mooie ombouw. In 2021 is de badkamer vernieuwd en is uitgerust met een wandcloset, ligbad, wastafelmeubel met spoelkom, ronde spiegel met verlichting en een inloopdouche met regendouche. In het raam van de badkamer is een ventilatierooster aanwezig zodat er naaste de mechanische ventilatie ook op een natuurlijke manier geventileerd kan worden. Op de overloop en in de slaapkamers ligt een parketvloer met houten top laag.

## Buiten:

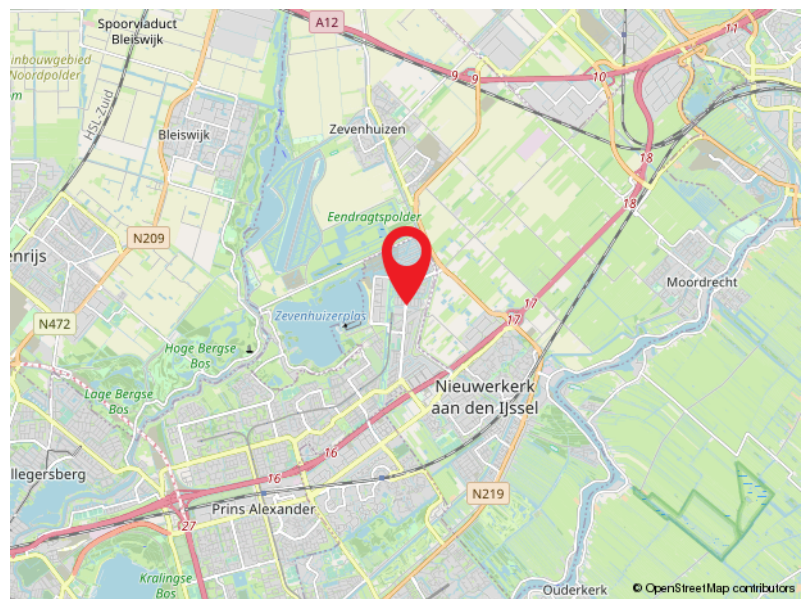
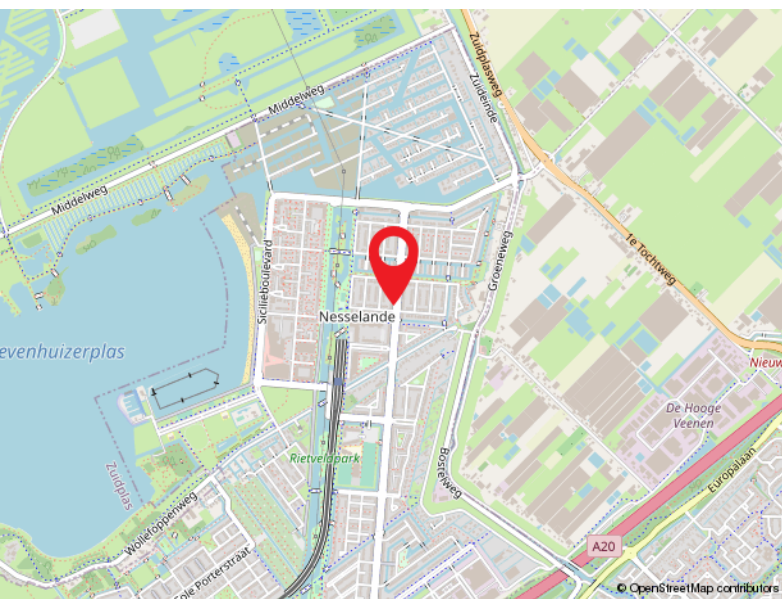
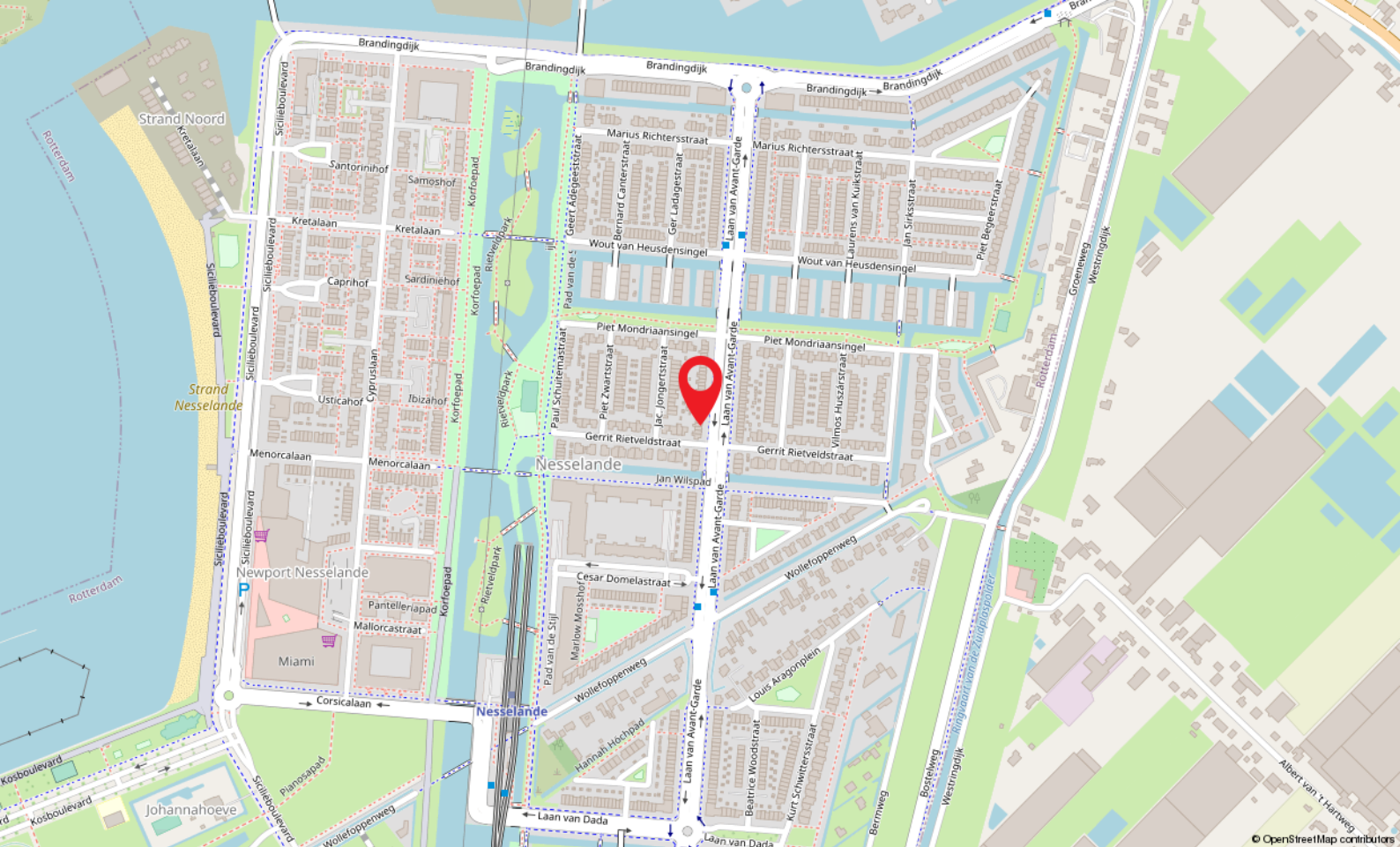
In de op het westen gelegen zonnige achtertuin zijn een buitenkraan en stopcontact aanwezig, de tuin is te bereiken vanuit de woning en via de achterpoort. De tuin is in 2024 onderhoudsvriendelijk aangelegd en is een heerlijke plek om te vertoeven. De voortuin ligt op het oosten, deze is eveneens in 2024 aangelegd en is ruim genoeg om een zitje te plaatsen zodat er van de ochtendzon kan worden genoten.

## Bijzonderheden:

- bouwjaar ca. 2003
- vanuit de bouw voorzien van dak-, muur- en vloerisolatie
- geheel dubbele beglazing
- verwarming en warmwatervoorziening middels stadsverwarming
- energielabel A
- oplevering in overleg, voorkeur verkopers 1/2 december 2025







# Locatie

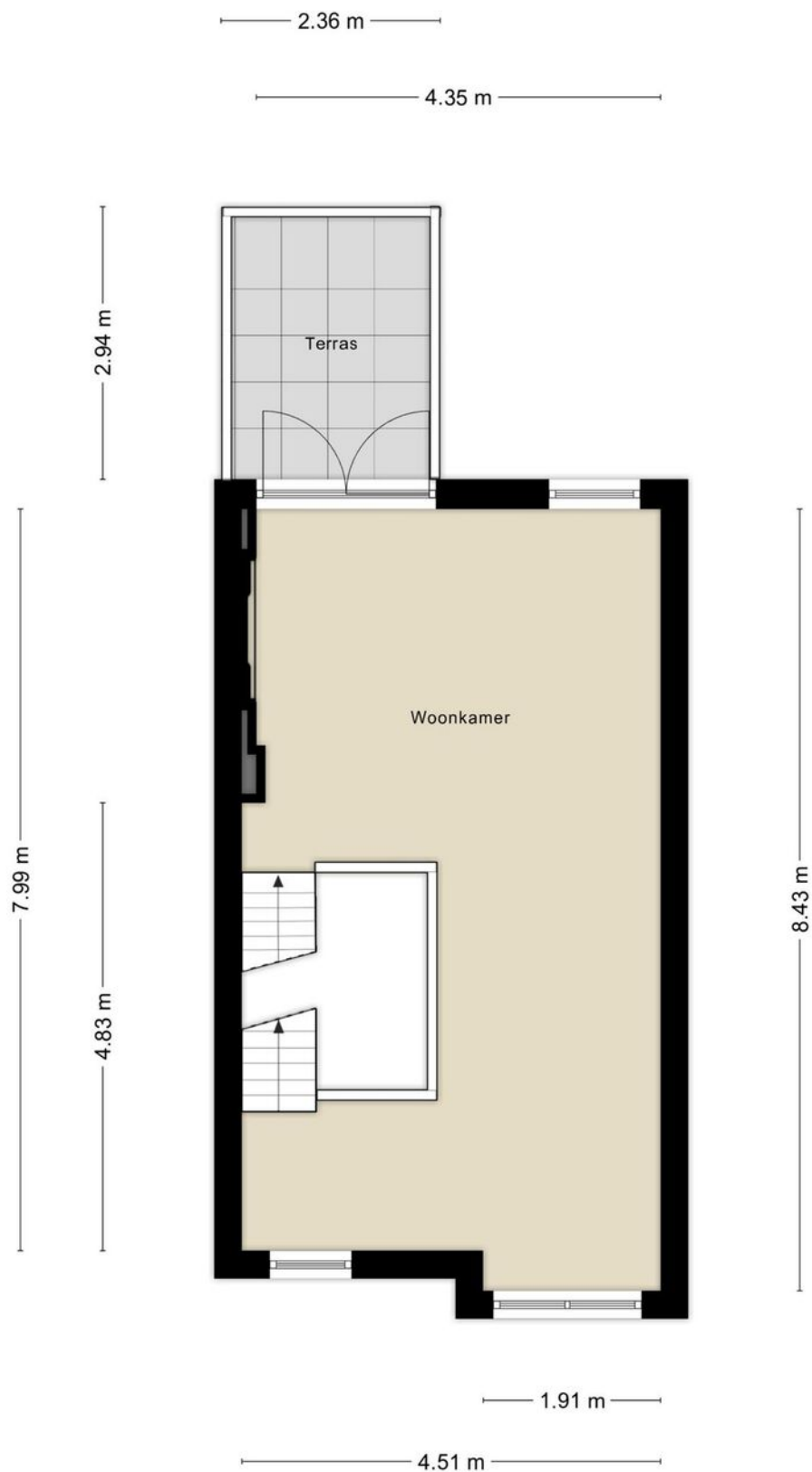
LAAN VAN AVANT-GARDE 195

Rotterdam

# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: DP1



|                    |                                                                                                                                                                            |                                                                                 |                                                                                                          |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>12345</b><br>25 | Deze kaart is noordgericht<br>Perceelnummer<br>Huisnummer<br>Vastgestelde kadastrale grens<br>Voorlopige kadastrale grens<br>Administratieve kadastrale grens<br>Bebouwing | Schaal 1: 500<br><br>Kadastrale gemeente Rotterdam<br>Sectie BC<br>Perceel 1019 | <b>kadaster</b><br> |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 juli 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](mailto:capelle@ruseler.nl)  
[ruseler-rotterdam.nl](http://ruseler-rotterdam.nl)



### **Nesselande**

Corsicalaan 31  
3059 XX Rotterdam

010-2220060  
[nesselande@ruseler.nl](mailto:nesselande@ruseler.nl)  
[ruseler-rotterdam.nl](http://ruseler-rotterdam.nl)