



Laan van Avant-Garde 452, Rotterdam

Vraagprijs € 695.000,- k.k.



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



Kenmerken & specificaties

Soort	herenhuis
Type	tussenwoning
Kamers	5
Woonoppervlakte	165 m ²
Perceeloppervlakte	150 m ²
Inhoud	583 m ³
Bouwjaar	2007
Tuin	achtertuin, voortuin
Energielabel	A
Verwarming	stadsverwarming
Isolatie	volledig geïsoleerd

Betreed een wereld van elegantie en stijl met dit prachtige herenhuis gelegen op Laan van Avant-Garde te Rotterdam. Met een vraagprijs van € 695.000, - k.k., biedt dit gevestigde pand een royale woonruimte van 165 vierkante meter, vier slaapkamers en een scala aan aantrekkelijke functies. Gebouwd in 2007 biedt het pand het gemak en de efficiëntie van de moderne constructie, met een energielabel van klasse A, wat een hoge mate van energie-efficiëntie bevestigt, geldig tot 21 november 2028. Goed onderhouden zowel binnen als buiten, is deze woning klaar om gedurende vele jaren een comfortabel en stijlvol onderkomen te bieden.

Indeling

Op de begane grond vindt u een ruime woonkamer en een halfopen keuken. De woonkamer is een warm en het uitnodigende hart van het huis, terwijl de keuken is uitgerust met moderne apparatuur en veel opbergruimte.

De eerste verdieping van dit huis heeft drie slaapkamers en een badkamer. De badkamer is van alle gemakken voorzien met een toilet, wastafelmeubel en inloopdouche. Op de tweede verdieping bevindt zich één extra slaapkamer, wat het totaal op vier slaapkamers brengt.

De buitenruimtes van dit pand zijn een ware traktatie. Voor-en achtertuin bieden een keurig aangelegde persoonlijke oase, ideaal om te genieten van het buitenleven. De achtertuin heeft een oppervlakte van 65 m² en heeft directe toegang tot de achterom. Daarnaast is er een houten schuur van 7 m², die extra opslagruimte biedt.

Parkeren is hier geen probleem, dankzij voldoende openbare parkeergelegenheden. Dit herenhuis biedt ook districtverwarming en mechanische ventilatie voor extra gemak.

Als extra informatie heeft dit huis alle details dat uw hart zou kunnen verlangen, waaronder:

- Energieklasse A
- Tuin aan de voor- en achterkant
- Moderne badkamer met toilet, wastafelmeubel en inloopdouche
- Vier ruime slaapkamers
- Woonoppervlakte van 165 m²
- Goed onderhouden, zowel van binnen als van buiten
- Gelegen in een residentiële omgeving
- Oplevering in overleg, voorkeur verkopers: Eind juli 2026

Wij nodigen u graag uit voor een bezichtiging om dit elegante en stijlvolle herenhuis te ervaren. Grijp deze kans om het perfecte huis te bezitten dat is ontworpen voor ultiem comfort en luxe. Neem vandaag nog contact op met onze makelaars om een bezichtiging te plannen.

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.





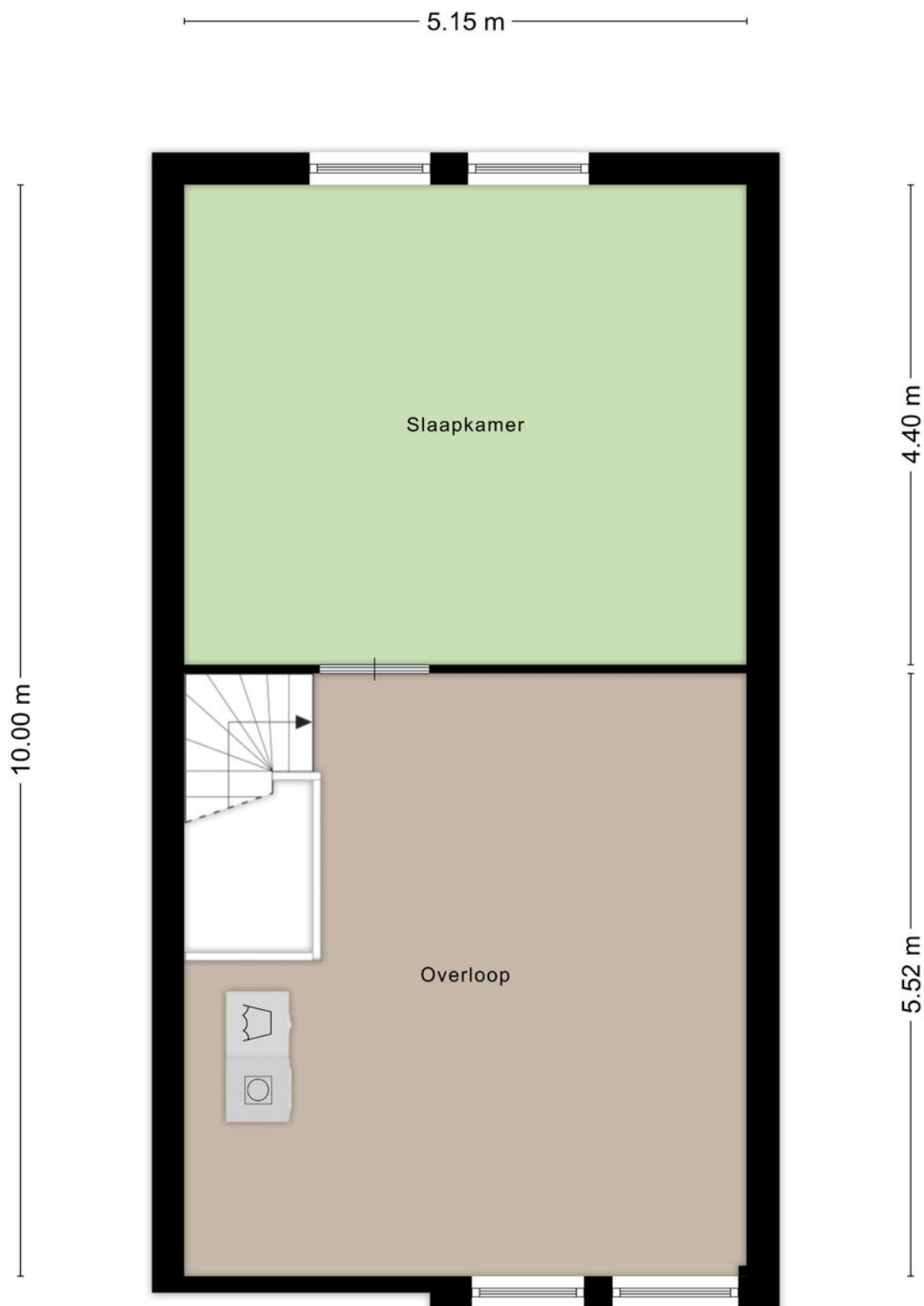
Plattegrond



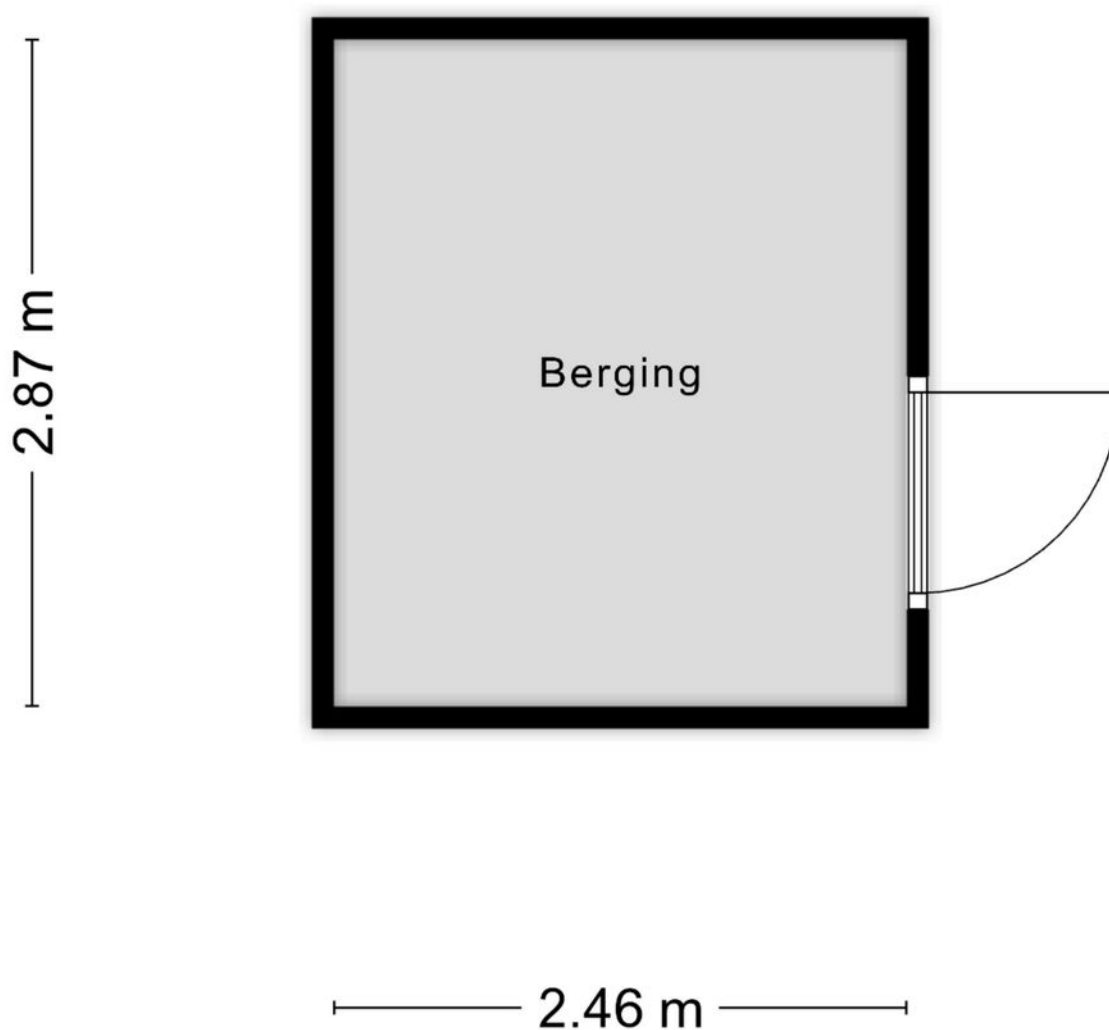
Plattegrond



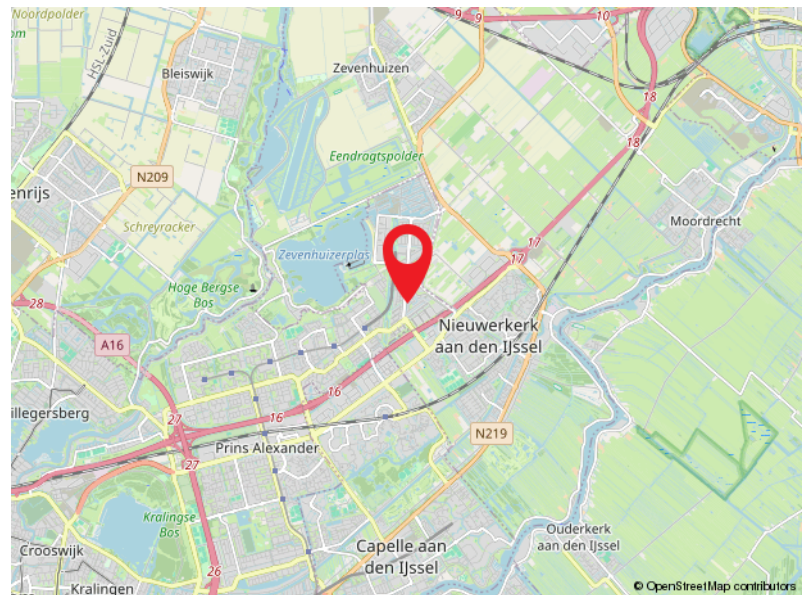
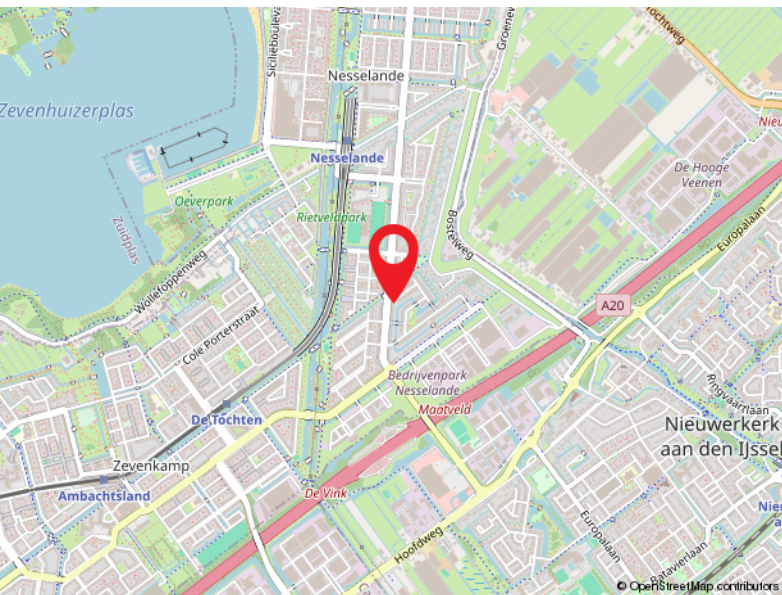
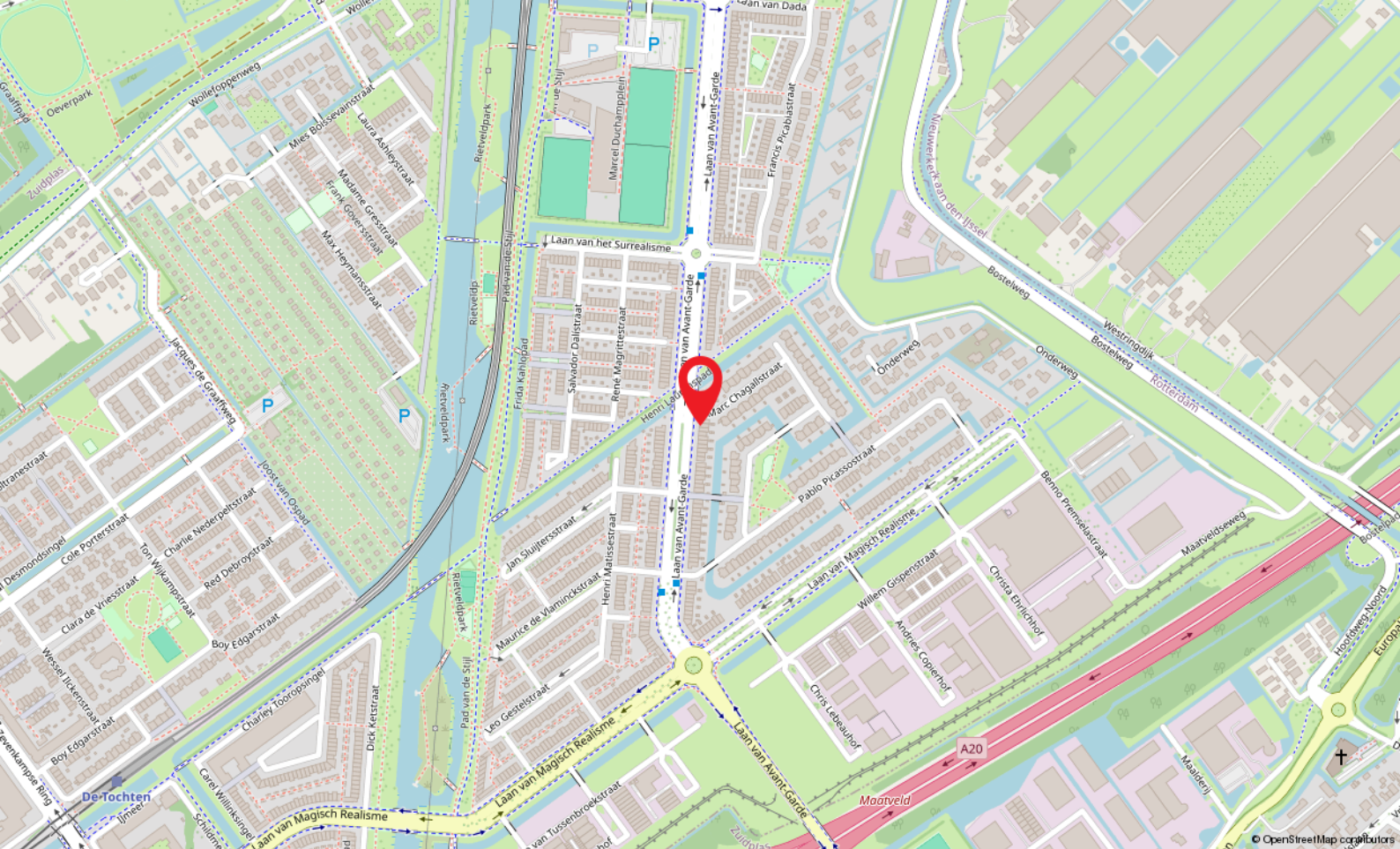
Plattegrond



Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Locatie

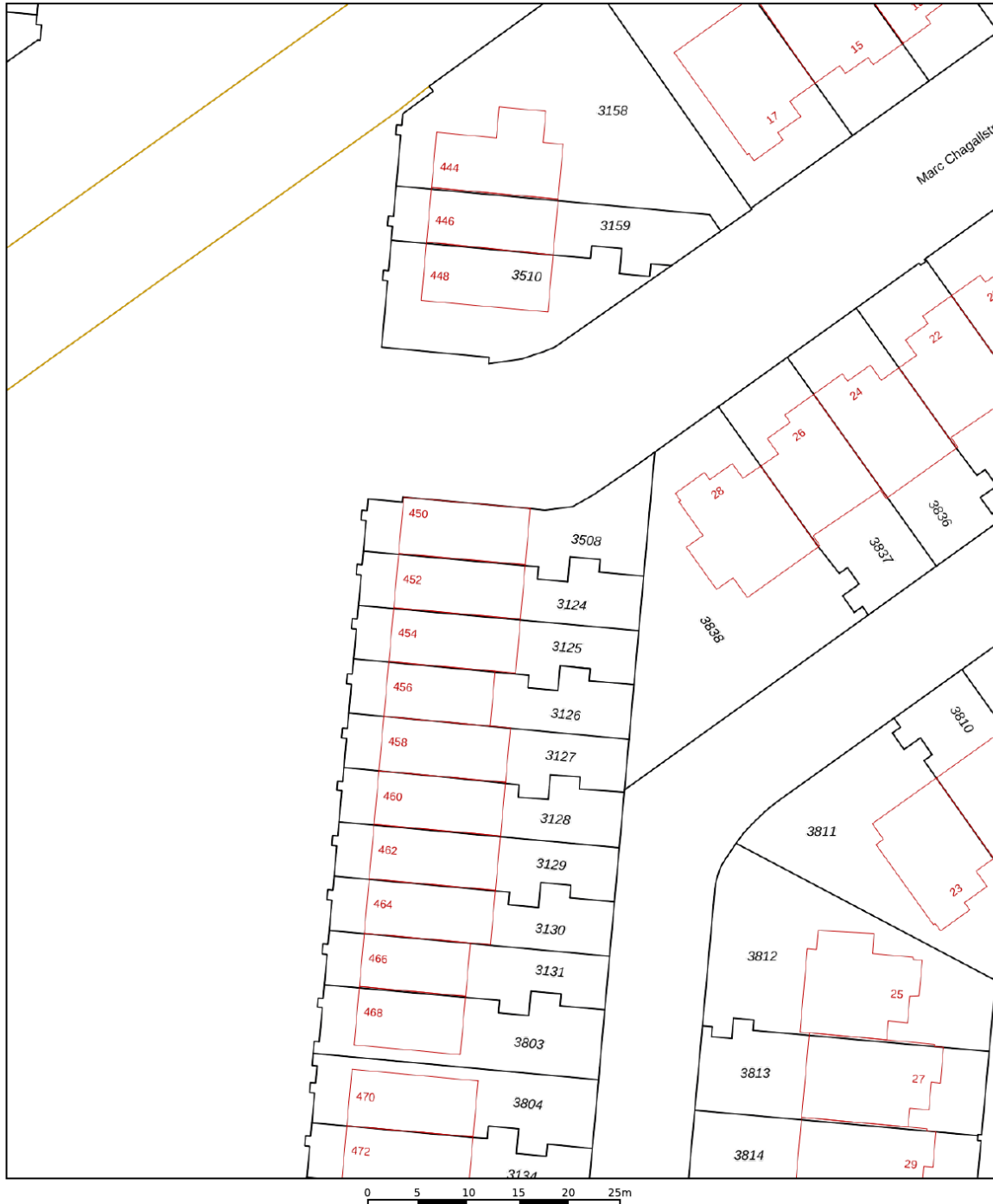
LAAN VAN AVANT-GARDE 452

Rotterdam

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Danny



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Rotterdam	
	Huisnummer	Sectie BC	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3124	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 januari 2026 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