

# Rotterdam

Laan van Avant-Garde 480 | Vraagprijs € 650.000 k.k.



## BESCHIKBAAR

[WWW.LAANVANAVANT-GARDE480.NL](http://WWW.LAANVANAVANT-GARDE480.NL)



<b>Type object:</b>	Tussenwoning
<b>Bouwjaar:</b>	2007
<b>Woonoppervlakte:</b>	171 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte:</b>	150 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud:</b>	633 m <sup>3</sup>
<b>Aantal kamers:</b>	7 kamers (4 slaapkamers)
<b>Website:</b>	<a href="http://www.laanvanavant-garde480.nl">www.laanvanavant-garde480.nl</a>



# Omschrijving

## Laan van Avant-Garde 480, 3059 VA Rotterdam

Van Rhijn Makelaars verkoopt:

### ROYALE EN DUURZAME EENGEZINSWONING NABIJ DE ZEVENHUIZERPLAS!

Gelegen aan de Laan van Avant-Garde 480, in de populaire buurt Rotterdam Nesselande, biedt dit prachtige, duurzame herenhuis een unieke combinatie van ruimte, comfort en een milieuvriendelijke levensstijl. Met een woonoppervlakte van 171 m<sup>2</sup> en een perceeloppervlakte van 150 m<sup>2</sup>, is deze woning ideaal voor gezinnen die op zoek zijn naar een toekomstbestendig huis in een kindvriendelijke woonwijk. Dankzij de veelzijdige indeling is het ook een uitstekende keuze voor mensen zonder kinderen die op zoek zijn naar een ruim en comfortabel huis.

De woning beschikt over zes kamers, waarvan vier ruime slaapkamers en een inloopkast met de mogelijkheid om een vijfde slaapkamer te creëren. Dit biedt genoeg ruimte voor een groeiend gezin of voor het inrichten van een thuiswerkplek. De tuin ligt op het oosten en grenst aan het water, wat zorgt voor een rustige omgeving waar je heerlijk van de zon kunt genieten. Dankzij de verbouwing in 2019 zijn zowel de woonkamer als de keuken omgetoverd tot comfortabele en goed uitgeruste ruimtes. Tevens biedt de woning door een ruime vliering op de 2e verdieping veel extra opbergruimte.

Deze woning is voorzien van alle moderne gemakken en beschikt over een uitstekende isolatie, hardhouten kozijnen met HR++-beglazing, zonnepanelen en airconditioning. Met een energielabel A+ ben je bovendien verzekerd van een lage energierekening en een hoog wooncomfort.

De ligging van deze woning is ideaal: in een kindvriendelijke woonwijk nabij het strand van Nesselande. Dit maakt het de ideale plek voor gezinnen om te ontspannen en te recreëren. Daarnaast zijn alle benodigde voorzieningen in de nabije omgeving te vinden, zoals scholen, winkels en sportfaciliteiten.

Dankzij de gunstige ligging op slechts 5 minuten rijden van de A20 en de A12, zijn steden zoals Rotterdam en Den Haag makkelijk bereikbaar. Dit maakt de woning zeer geschikt voor forenzen die op zoek zijn naar een rustige woonplek, maar toch dicht bij de stad willen blijven. Door de ligging aan de Laan van Avant-Garde en de verbinding met de Ossip Zadkinestraat is er ook altijd een (laad-)plek te vinden voor je auto.

Bouwjaar 2007. Woonoppervlakte ca. 171m<sup>2</sup>. Inhoud ca. 633m<sup>3</sup>. Perceel 150m<sup>2</sup>.

Indeling begane grond:

Entree, hal met meterkast, toiletruimte, vaste kast, trapopgang en toegang tot de woonkamer.

Ruime woonkamer (in 2019 volledig gerenoveerd) van ca. 62,6m<sup>2</sup> met toegang tot de achtertuin. Ruime en hoogwaardige U-vormige keuken v.v. van alle benodigde apparatuur.

Via de schuifpui is er toegang tot de ruime achtertuin van ca. ...m<sup>2</sup> gelegen op het oosten.

1e verdieping:

Ruime overloop met trapopgang en toegang tot 2 slaapkamers, de inloopkast en de badkamer.

Slaapkamer (1) met speelse indeling aan achterzijde van ca. 16,8m<sup>2</sup> v.v. stucwerk, wandpanelen en laminaat.

Slaapkamer/werkkamer (2) van ca. 12,70m<sup>2</sup> aan voorzijde v.v. laminaat.

Badkamer van ca. 5,70m<sup>2</sup> v.v. inloopdouche, ligbad, hangend toilet en wastafel in meubel.

2e verdieping:

Ruime overloop met toegang tot 2 slaapkamers.

Royale slaapkamer (3) aan de voorzijde van ca. 19,15m<sup>2</sup> met hoge nok en opbergruimte v.v. laminaat. Riante slaapkamer

(4) van ca. 22,8m<sup>2</sup> v.v. stucwerk en laminaat en een riante vliering.

Buiten:

Voortuin van ca. 23,5m<sup>2</sup> v.v. groenstroken.

Achtertuintuin met achterom van ca. 47,4m<sup>2</sup> v.v. groenstroken, bestrating en houten berging met elektra.

Afmetingen:

Voortuin ca. 5,60x4,20m

Woonkamer ca. 12,15x5,15m

Keuken ca. 3,83x2,71m

Slaapkamer (1) ca. 4,42/2,37x5,15/2,78m

Slaapkamer (2) ca. 4,57x2,78m

Inloopkast ca. 2,79x2,78m

Badkamer ca. 2,84x2,00m

Slaapkamer (3) ca. 5,51x3,98m

Slaapkamer (4) ca. 5,15x4,42m

Achtertuintuin ca. 9,60x5,60m

Algemeen:

- ENERGIELABEL A+;

- Hardhouten kozijnen met HR++-glas;

- Zonnepanelen;

- Volledig geïsoleerd;

- Benedenverdieping is in 2019 nog gerenoveerd;

- Nabij de Zevenhuizerplas gelegen.

Oplevering:

- overdracht februari;

Nesselande en omgeving:

Nesselande is een moderne en populaire woonwijk in Rotterdam, gelegen aan de rand van de stad en omringd door natuur en water. De wijk biedt een unieke combinatie van stedelijk comfort en rust, met het prachtige recreatiegebied Zevenhuizerplas op loopafstand, waar je kunt genieten van het strand, watersporten en groen. Daarnaast beschikt Nesselande over een eigentijds winkelcentrum, diverse horecagelegenheden en goede voorzieningen voor gezinnen,

zoals scholen, kinderdagverblijven en sportfaciliteiten.

#### Bereikbaarheid

Nesselande is uitstekend bereikbaar, zowel met de auto als het openbaar vervoer. De wijk ligt nabij de snelwegen A12 en A20, waardoor je binnen korte tijd in het centrum van Rotterdam, maar ook in steden als Gouda, Den Haag en Utrecht kunt zijn. Voor wie liever gebruikmaakt van het openbaar vervoer, biedt de metrolijn B een directe verbinding met Rotterdam Centraal en andere stadsdelen. Het metrostation Nesselande ligt centraal in de wijk, wat zorgt voor een snelle en comfortabele reis naar het hart van de stad. Ook zijn er goede busverbindingen en ruime parkeergelegenheden in de wijk, wat de mobiliteit verder vergemakkelijkt.

#### Disclaimer:

Dit woonhuis is ingemeten middels de NEN2580 en is voorzien van een gecertificeerd meetcertificaat. 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. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze woninginformatie.

## Kenmerken

Vraagprijs: € 650.000 k.k.

Aanvaarding: In overleg

## Bouw

Object type: Eengezinswoning, tussenwoning

Soort bouw: Bestaande bouw

Bouwjaar: 2007

Soort dak: Zadeldak bedekt met pannen

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte: 171 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: 150 m<sup>2</sup>

Inhoud: 633 m<sup>3</sup>

Externe bergruimte: 7 m<sup>2</sup>

## Indeling

Aantal kamers: 7 kamers (4 slaapkamers)

Aantal badkamers: 1 badkamer

Badkamervoorzieningen: Ligbad, toilet, inloopdouche

Aantal woonlagen: 3 woonlagen

Voorzieningen: Mechanische ventilatie, airconditioning, zonnepanelen

## Energie

Energietabel: A

Isolatie: Volledig geïsoleerd, hr glas

Verwarming: Stadsverwarming

Warm water: Stadsverwarming

Cv ketel: Combiketel

## Buitenruimte

Tuin: Achtertuin, voortuin

Achtertuin: 49 m<sup>2</sup> (9.6 meter diep en 5.15 meter breed)

Ligging tuin: Gelegen op het oosten en bereikbaar via achterom

## Bergruimte

Schuur berging: Vrijstaande houten berging

Voorzieningen schuur: Voorzien van elektra

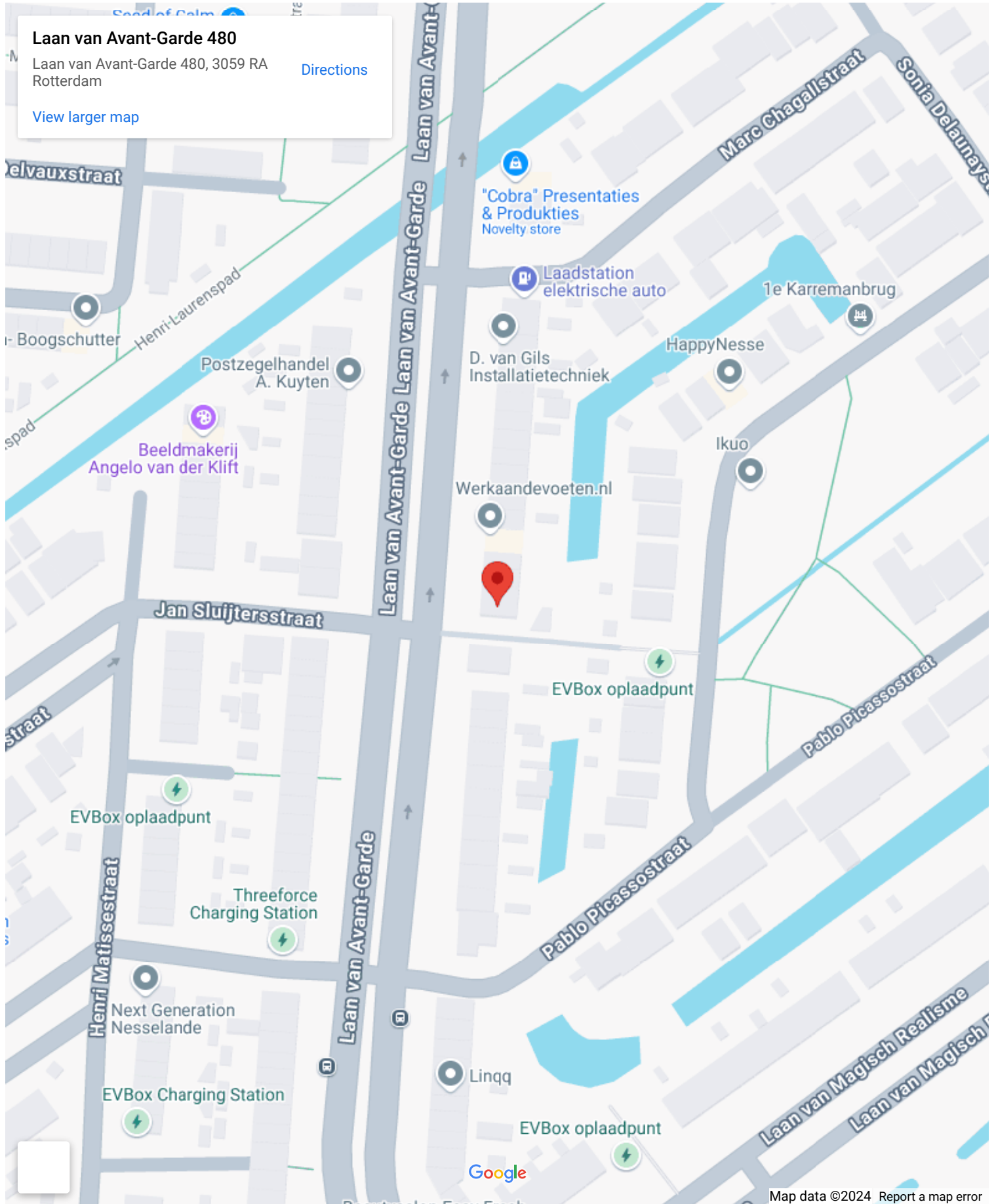
Soort parkeergelegenheid: Openbaar parkeren

## Garage

Soort garage: Geen garage



# Op de kaart



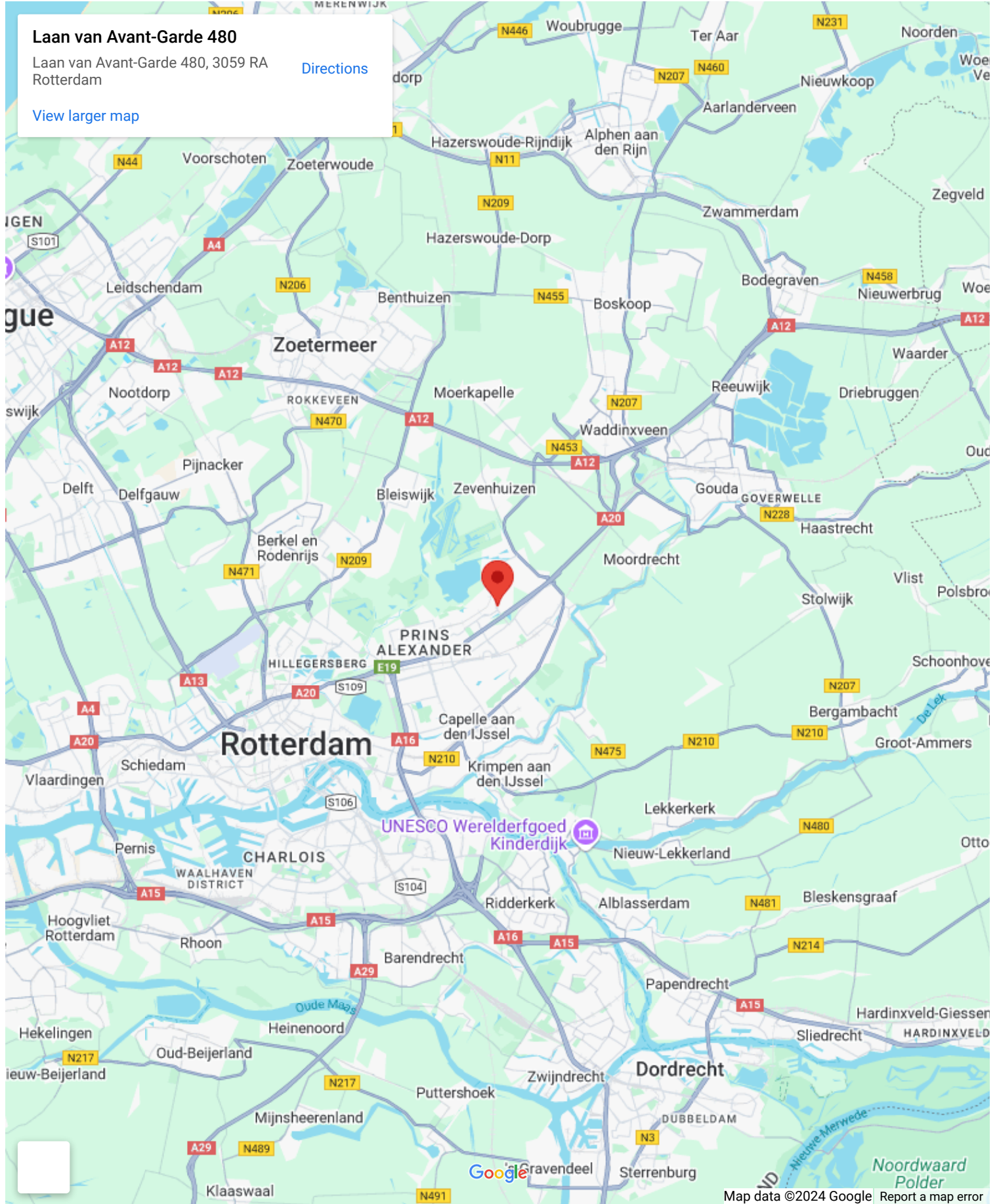
# Op de kaart

## Laan van Avant-Garde 480

Laan van Avant-Garde 480, 3059 RA Rotterdam

[Directions](#)

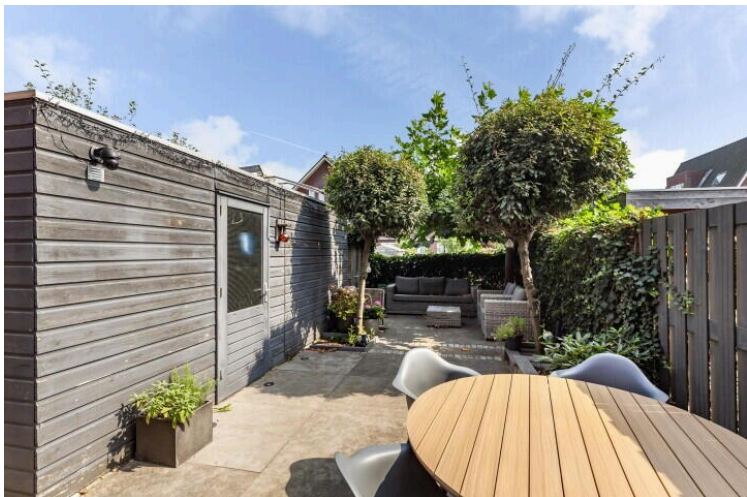
[View larger map](#)







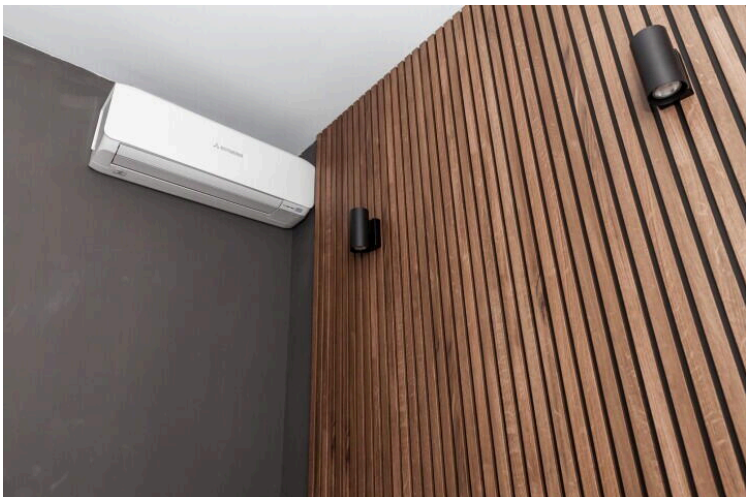




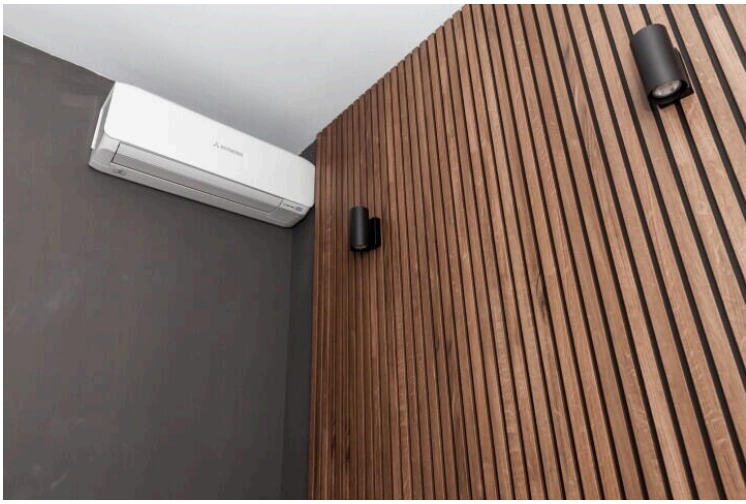




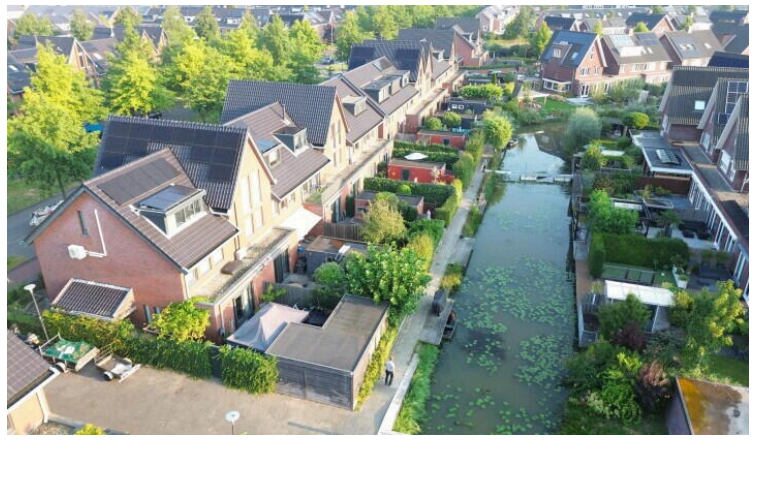
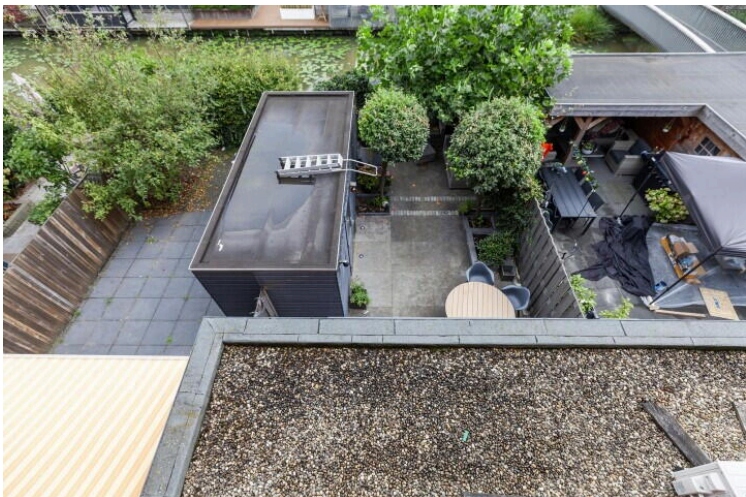




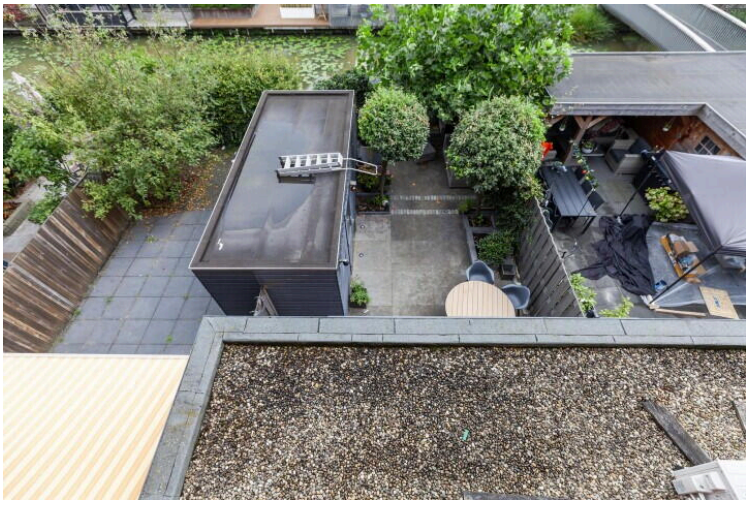


















# Laan van Avant-Garde 480

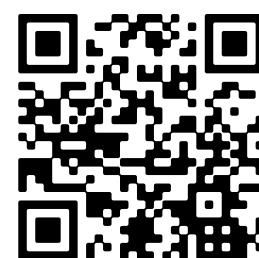
[www.laanvanavant-garde480.nl](http://www.laanvanavant-garde480.nl)



## Van Rhijn Makelaars

van Limburg Stirumstraat 2  
2805 BD, Gouda

[www.vanrhijnmakelaars.nl](http://www.vanrhijnmakelaars.nl)  
0182 - 748 739



📱 Scan Mij!