WONINGBROCHURE

Welkom thuis.



LAAN VAN AVANT-GARDE 285 • ROTTERDAM





Vraagprijs
€ 549.000 k.k.

funda NVM DYNAMIS OOMS



“Hier zie ik mezelf wel wonen”



Wat **leuk** dat je interesse hebt in deze woning!

Modern wonen met zonnige tuin in het geliefde Nesselande!

Ben je op zoek naar een ruime, goed onderhouden woning met meerdere slaapkamers, een moderne afwerking én een diepe zonnige tuin? Dan is deze fijne eengezinswoning absoluut het bekijken waard!

Deze verzorgde woning beschikt over een lichte woonkamer, een nette open keuken, maar liefst vier volwaardige slaapkamers, een moderne badkamer én een diepe achtertuin met vrijstaande berging. De praktische indeling en prettige lichtinval maken dit een ideale woning voor gezinnen en doorstromers die comfortabel willen wonen in een kindvriendelijke omgeving.



Woning

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Bouwjaar	2015
Tuin	achtertuin, voortuin
Tuinligging	west
Verwarming	stadsverwarming
Parkeergelegenheid	openbaar parkeren



woonoppervlakte
116 m²

perceeloppervlakte
148 m²

inhoud
434 m³

aantal woonlagen
3

slaapkamers
4

badkamer
1

inpandige ruimte
-







Begane grond

Begane grond
Via de entree kom je binnen in de hal met meterkast en modern toilet met wandcloset en fontein. Vanuit hier heb je toegang tot de lichte woonkamer aan de achterzijde van de woning. Dankzij de grote raampartij en de schuifpui naar de tuin geniet je hier van veel daglicht en een prettig uitzicht op buiten.

Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken, uitgevoerd in een lichte kleurstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, combi oven/magnetron en vaatwasser. De begane grond is afgewerkt met een nette vloer en heeft een praktische indeling met daarnaast nog een handige trapkast.












287
285
283

Tuin

De woning beschikt over een diepe en onderhoudsvriendelijke achtertuin. Achterin de tuin staat een vrijstaande houten berging, ideaal voor fietsen en extra opslag. Dankzij de achterom is de tuin ook praktisch bereikbaar.



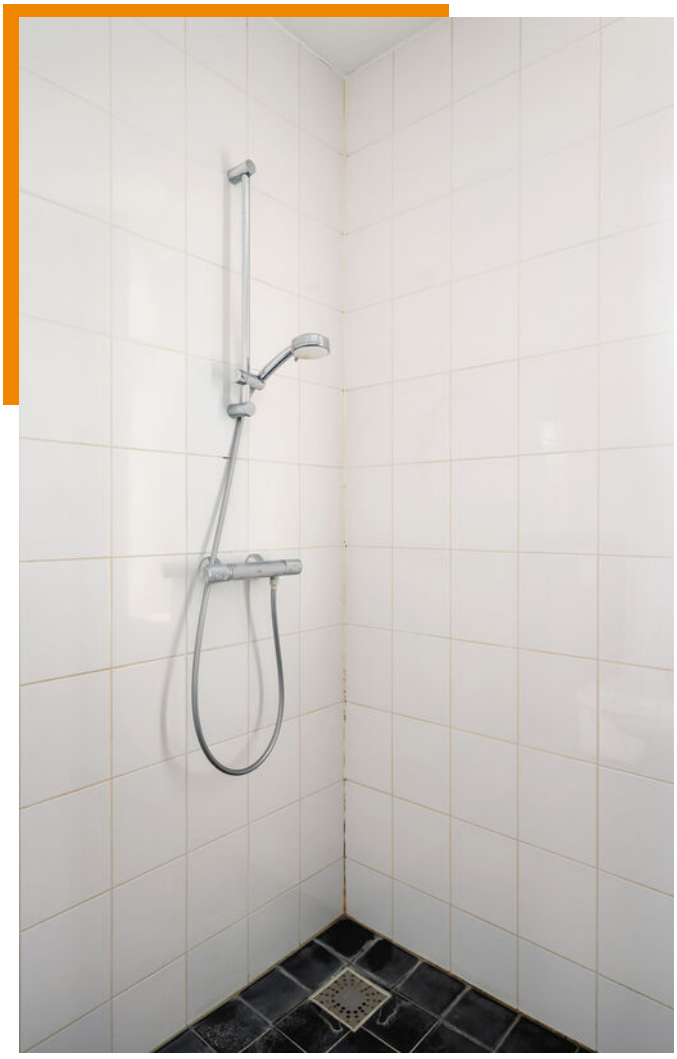


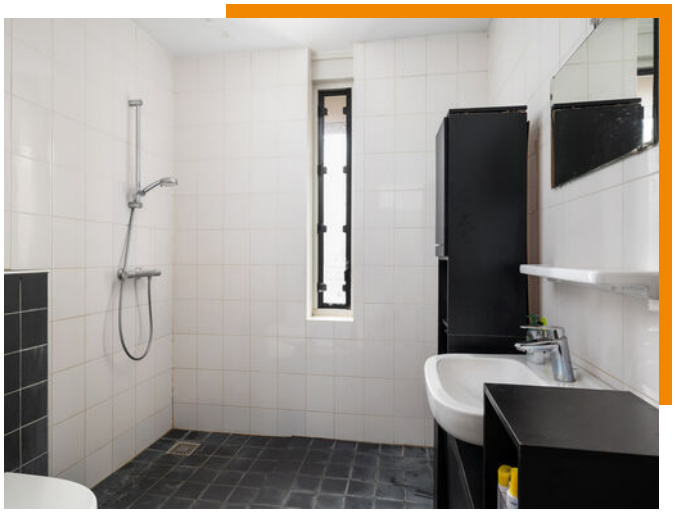
1e verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers van net formaat. De kamers zijn stuk voor stuk licht en netjes afgewerkt, ideaal als slaap-, werk- of kinderkamer.

De badkamer is modern uitgevoerd en voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel en hangtoilet. Dankzij het aanwezige raam is er hier sprake van natuurlijke ventilatie en daglicht.



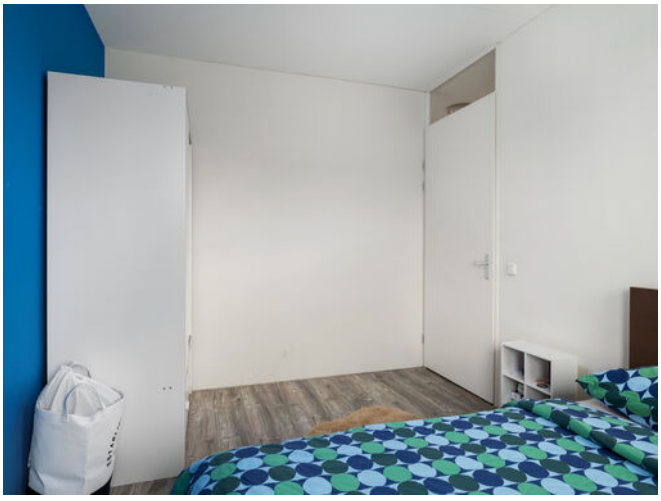










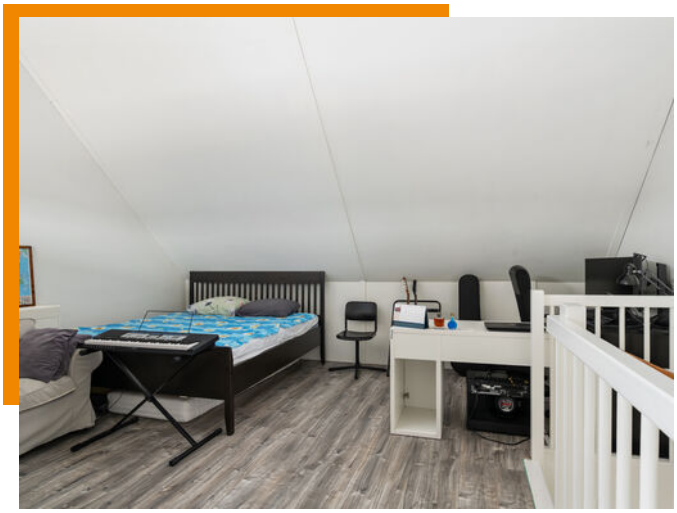




2e verdieping

De zolderverdieping biedt een ruime vierde slaapkamer met een hoog plafond, wat zorgt voor een extra ruimtelijk gevoel. Daarnaast is er voldoende bergruimte aanwezig achter de knieschotten en in de vaste kasten. Tevens bevindt zich hier de opstelplaats voor de wasmachine en droger. Deze verdieping is ook uitstekend geschikt als werkruimte of hobbykamer.













OOMS MAKELAARS

Volledige woning informatie

Modern wonen met zonnige tuin in het geliefde Nesselande!

Ben je op zoek naar een ruime, goed onderhouden woning met meerdere slaapkamers, een moderne afwerking én een diepe zonnige tuin? Dan is deze fijne eengezinswoning absoluut het bekijken waard!

Deze verzorgde woning beschikt over een lichte woonkamer, een nette open keuken, maar liefst vier volwaardige slaapkamers, een moderne badkamer én een diepe achtertuin met vrijstaande berging. De praktische indeling en prettige lichtinval maken dit een ideale woning voor gezinnen en doorstromers die comfortabel willen wonen in een kindvriendelijke omgeving.

Indeling

Begane grond
Via de entree kom je binnen in de hal met meterkast en modern toilet met wandcloset en fontein. Vanuit hier heb je toegang tot de lichte woonkamer aan de achterzijde van de woning. Dankzij de grote raampartij en de schuifpui naar de tuin geniet je hier van veel daglicht en een prettig uitzicht op buiten.

Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken, uitgevoerd in een lichte kleurstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, combi oven/magnetron en vaatwasser. De begane grond is afgewerkt met een nette vloer en heeft een praktische indeling met daarnaast nog een handige trapkast.

Eerste verdieping
Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers van net formaat. De kamers zijn stuk voor stuk licht en netjes afgewerkt, ideaal als slaap-, werk- of kinderkamer.

De badkamer is modern uitgevoerd en voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel en hangtoilet. Dankzij het aanwezige raam is er hier sprake van natuurlijke ventilatie en daglicht.

Tweede verdieping
De zolderverdieping biedt een ruime vierde slaapkamer met een hoog plafond, wat zorgt voor een extra ruimtelijk gevoel. Daarnaast is er voldoende bergruimte aanwezig achter de knieschotten en in de vaste kasten. Tevens bevindt zich hier de opstelplaats voor de wasmachine en droger. Deze verdieping is ook uitstekend geschikt als werkruimte of hobbykamer.

Tuin

De woning beschikt over een diepe en onderhoudsvriendelijke achtertuin. Achterin de tuin staat een vrijstaande houten berging, ideaal voor fietsen en extra opslag. Dankzij de achterom is de tuin ook praktisch bereikbaar.

Leven in Nesselande
De woning ligt op een toplocatie in het geliefde Nesselande. Je woont hier rustig, maar toch met alles binnen handbereik: het winkelcentrum, gezellige boulevard, metrostation, scholen, kinderopvang en de prachtige Zevenhuizerplas liggen allemaal op loopafstand.

Kortom: een ruime en complete gezinswoning met veel mogelijkheden op een uitstekende locatie!

Nieuwsgierig geworden?
Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en laat je verrassen door deze fijne woning!

Bijzonderheden:
-Bouwjaar 2015;
-Energielabel A+!;
-Gelegen op 148 m eigen grond;
-Ruime eengezinswoning met praktische indeling;
-Vier volwaardige slaapkamers;
-Lichte woonkamer met schuifpui naar de tuin;
-Nette open keuken met inbouwapparatuur;
-Moderne badkamer met inloopdouche en tweede toilet;
-Diepe, zonnige achtertuin met berging en achterom;
-Gelegen in kindvriendelijke wijk;
-Nabij winkels, scholen, metro en recreatiegebied;
-Volledig geïsoleerd;
-Oplevering in overleg, conform lijst van zaken.

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.

Ooms behartigt de belangen van de verkopende partij. Neem uw eigen NVM-aankoopmakelaar mee.

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.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast		X	
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	

MAAK VAN DIT HUIS JE THUIS

Vier tips.



1.

Ben je op huizenjacht? Dan is het belangrijk om te weten wat je te besteden hebt. Laat een berekening maken door de onafhankelijke adviseur van Ooms Financieel Adviseurs. Zo weet je snel en nauwkeurig wat jouw financiële mogelijkheden zijn.

2.

Je weet nu wat je kunt en wilt betalen – en deze woning past binnen jouw budget. Geweldig! Tijd voor de volgende stap: het uitbrengen van een bod. Spannend, maar o zo belangrijk voor jouw nieuwe thuis.

3.

Je bod is geaccepteerd – gefeliciteerd! Nu is het tijd om een goede taxateur en notaris te regelen. Daarmee maak je deze droomwoning officieel van jou. De sleutel ligt bijna in je hand.

4

Verhuizen? Denk verder dan dozen inpakken. Regel op tijd je internetverbinding – je wilt natuurlijk niet zonder wifi zitten. En als je eenmaal gesetteld bent: check ook meteen je verzekeringen. Zo begin je écht zorgeloos aan je nieuwe hoofdstuk.

Financieel advies en verzekeringen

Het is jouw woning, jouw leven, jouw toekomst. Daarom verdien je financieel advies dat écht past bij jou: bij je situatie, je levensfase en zelfs je karakter. Want alleen dan kun je met vertrouwen de juiste keuzes maken.

Er komt veel op je af als je op zoek bent naar een nieuw woning. Heb je al een woning? Dan wil je weten of je daar nog overwaarde uit kunt halen. Je wilt vooral inzicht in wat er voor jou verandert, en wat er financieel allemaal bij komt kijken. We helpen je graag bij het vinden van een passende hypotheek. En ook als je je hypotheek wilt oversluiten, kun je bij ons terecht.

Onafhankelijk
Bij ons kun je terecht voor financieel advies, hypotheekadvies, verzekeringsadvies, vermogensadvies en ieder ander financieel vraagstuk. En nog belangrijker: Ooms Financieel Adviseurs werkt volledig onafhankelijk.

Hypotheek
Of je nu een woning koopt, verbouwt of verduuzaamt, je hypotheek moet passen bij jouw persoonlijke situatie.

Je persoonlijke adviseur helpt je om de juiste keuzes te maken, voor nu én later.

Verzekeringen
Ook voor verzekeringen kijken we naar jouw situatie. Ben je jong, dan kan een overlijdensrisicoverzekering voordelig uitpakken. Houd naast je hypotheek rekening met een paar tientjes extra per maand voor goede basisverzekeringen. Zo ben je goed voorbereid en voorkom je verrassingen.

We luisteren graag naar jouw verhaal en denken met je mee. Of het nu gaat om het kopen van een woning, het afsluiten van een hypotheek of het regelen van je verzekeringen: jouw wensen staan centraal. Neem gerust contact met ons op. Samen zorgen we ervoor dat jij met een gerust hart kunt wonen, leven en vooruitkijken.



OVERIGE DIENSTEN

Ik wil mijn woning **verkopen**

We kennen jouw wijk, jouw straat en jouw potentiële kopers. Onze ervaren makelaars bepalen samen met jou de optimale vraagprijs en realiseren aantoonbaar het beste verkoopresultaat.

- Sneller verkocht dan gemiddeld
- Kleiner verschil tussen vraagprijs en koopsom dan elders
- Lokale én regionale dekking en marketing

Ik wil een woning **kopen**

Je staat op het punt een woning te kopen: één van de grootste beslissingen in je leven. Dat vraagt om deskundigheid, ervaring, een realistische blik en onafhankelijk advies. Daarom neem je een aankoopmakelaar mee.

- We brengen je woonwensen in kaart en geven realistisch advies
- Je vindt jouw ideale woning vaak via van onze aankoopdienst Copaan
- Je krijgt op het juiste moment eerlijk advies en praktische hulp

Ik wil mijn woning laten **taxeren**

Of je nu een huis koopt, gaat verbouwen of je hypotheek wilt oversluiten – dan heb je een taxatierapport nodig. Onze taxateurs kennen de regio en leveren een leesbaar, betrouwbaar en door alle partijen geaccepteerd rapport.

- Objectief en betrouwbaar
- Een taxatierapport binnen 5 werkdagen na opname
- En dat alles tegen een aantrekkelijk tarief

OOMS MAKELAARS

Ons team.

Vragen over deze woning of hulp nodig bij het vinden van jouw droomhuis? Ons team staat voor je klaar met persoonlijk advies passend bij jouw situatie. Door ruim 90 jaar ervaring in de makelaardij kennen wij écht iedere wijk van Capelle aan den IJssel op ons duimpje, waardevolle kennis die bij zowel aankoop als verkoop het verschil maakt. **Met Ooms heb je alles onder controle, van A tot Z!**



Rogier Kroese
NVM Makelaar Taxateur - Partner

06 - 53260813
088 - 424 0 123 | r.kroese@ooms.com



Sebastiaan Bodenstab
Financieel Adviseur

088 - 424 0206 | s.bodenstab@ooms.com



Marshano Birjda
NVM Makelaar

06 - 12525797
088-4240192 | m.birdja@ooms.com



Noa Poot
Kanidaat Makelaar

06 - 82688690
088-4240198 | n.poot@ooms.com



Lisa Emmen
Commercieel Medewerker Wonen

088-4240175 | l.emmen@ooms.com



Sanne Sipkar
Commercieel Medewerker Wonen

088-4240294 | s.sipkar@ooms.com

OOMS MAKELAARS

Extra informatie.

Schriftelijkheidsvereiste
Voor jou als particulier geldt dat er pas sprake is van een juridische overeenkomst zodra de koopovereenkomst door zowel jou als de verkoper is ondertekend.

Onderhoud
De beoordeling van de staat van onderhoud gebeurt op basis van visuele waarnemingen, in relatie tot de leeftijd van het object. Een uitgebreide bouwkundige keuring valt buiten het kader van deze brochure. Het is jouw verantwoordelijkheid als koper om aanvullend onderzoek te (laten) doen. In overleg met de verkoper kun je op eigen kosten een bouwkundige keuring laten uitvoeren of andere adviseurs raadplegen voor een goed beeld van de onderhoudsstaat.

Aansprakelijkheid
De informatie in deze brochure is een globale omschrijving van het object. Een deel van de gegevens is afkomstig van derden. We hebben de informatie met zorg verwerkt, maar kunnen geen aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele onjuistheden. Aan deze brochure kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Koopakte
De koopakte wordt opgesteld volgens het model van de NVM.

Ontbinding
De termijn voor eventuele ontbindende voorwaarden, zoals het verkrijgen van financiering, wordt met elkaar besproken tijdens het onderhandelingstraject nadat er overeenstemming is bereikt.

Zekerheidsstelling
De waarborgsom of bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom. Als koper moet je dit bedrag binnen 6 weken na het bereiken van overeenstemming deponeren bij de notaris.

Bedenktijd
De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld. Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning.

De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Onderzoeksplicht koper + mededelingsplicht
Volgens het Burgerlijk Wetboek heeft de verkoper een mededelingsplicht en jij als koper een onderzoeksplicht. Jij bent zelf verantwoordelijk voor het beoordelen of de woning geschikt is voor het gebruik dat jij ervan wilt maken. Het is dan ook aan te raden om hiervoor een bouwkundig expert in te schakelen.

Mededeling tot verkoop
Alle verstrekte informatie in deze brochure geldt als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bod dat gelijk is aan de vraagprijs leidt dus niet automatisch tot een koopovereenkomst.

Biedverloop
Het biedproces bij onderhandelingen over onroerend goed kent verschillende bijzonderheden. Bespreek deze vooraf met de makelaar, zodat je goed voorbereid bent.

Gunning
De verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om het object te gunnen aan een gegadigde van zijn of haar keuze. Er is pas sprake van een overeenkomst wanneer er overeenstemming is over de koopsom, oplevering, eventuele aanvullende voorwaarden en roerende zaken, én wanneer de koopovereenkomst is ondertekend.

Koopakte
Tenzij anders afgesproken, gelden de standaardregels zoals vastgelegd in het model van de koopakte van de NVM, Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) bedraagt gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Voorbehouden – zoals het verkrijgen van een hypotheek of Nationale Hypotheek Garantie – worden alleen opgenomen als deze tijdens de onderhandelingen zijn afgesproken. Eventuele aanvullende clausules uit deze brochure worden opgenomen in de koopakte. In plaats van een waarborgsom te storten, kun je ook kiezen voor een bankgarantie van 10% bij de notaris, om discussie met de Belastingdienst te voorkomen.

Notariskeuze koper
Kies je als koper voor een notaris die meer dan 20 km van het pand is gevestigd? Dan komen eventuele kosten voor een volmacht voor de verkoper voor jouw rekening.

Disclaimer
Deze brochure is met grote zorg samengesteld op basis van informatie en tekeningen die door de verkoper zijn aangeleverd. Toch kunnen we geen garanties geven of aansprakelijkheid aanvaarden voor de juistheid van deze gegevens. De gebruikte meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 en bedoeld om op een eenduidige manier de gebruiksoppervlakte te bepalen. Door interpretatieverschillen, afrondingen of praktische beperkingen kunnen meetuitkomsten toch verschillen.

BLIJF OP DE HOOGTE



Ooms weet wat er **leeft**

Actuele artikelen, interessante interviews en de laatste woningen. Volg ons op social media en meld je aan voor de nieuwsbrief.

instagram.com/
ooms_makelaars

facebook.com/
oomsmakelaarscapelle

linkedin.com/
company/ooms-makelaars

youtube.com/
user/OomsMakelaars

ooms.com

Aantekeningen.

Waarom Ooms?

Omdat wij **álles** voor je regelen

Heb je verkoopplannen? Dat kan een spannend avontuur zijn. Nodig ons uit voor een verkoopadviesgesprek. Bij Ooms Makelaars staan kwaliteit, persoonlijke aandacht en een goed gevoel bij onze klanten op één. Met ons als partner heb je alles onder controle, van A tot Z.

Reken op het beste resultaat! We hebben niet voor niets de hoogste klantbeoordelingen. **Daarom Ooms.**

Je vindt het bij ons

- De meest verkopende makelaar in jouw regio
- Trotse NVM Makelaar (Preferred Funda-Partner)
- Met 10 vestigingen altijd een kantoor in de buurt!
- Jouw specialist op het gebied van woningmakelaardij, bedrijfsmakelaardij, financieel advies en taxaties
- Al bijna 100 jaar een gevestigde naam en jouw betrouwbare partner binnen vastgoed
- Persoonlijk, betrokken en een echte aanpakkersmentaliteit



Op huizenjacht?
Bel ons vandaag nog: 010 450 11 77

NVM funda DYNAMIS OOMS