

Poolen  
Makelaardij



0180-767 007

info@poolenmakelaardij.nl

[www.poolenmakelaardij.nl](http://www.poolenmakelaardij.nl)



# CAUBERG 117

## CAPELLE AAN DEN IJSSEL

VRAAGPRIJS € 295.000 K.K.

# KENMERKEN



**WOONOPPERVLAKTE**  
64 m<sup>2</sup>

**PERCELOPPERVLAKE**  
0 m<sup>2</sup>

**INHOUD**  
202 m<sup>3</sup>

**BOUWJAAR**  
1978

**ENERGIELABEL**  
B

# OMSCHRIJVING

Modern en instapklaar appartement met groot terras, eigen parkeerplaats en centrale ligging

In de geliefde woonwijk Oostgaarde ligt dit uitstekend onderhouden en modern afgewerkte appartement met een royaal terras, eigen parkeerplaats in de afgesloten parkeergarage en een praktische berging in de onderbouw. De woning is gelegen op eigen grond en combineert comfortabel wonen met een rustige, groene woonomgeving én uitstekende bereikbaarheid richting Rotterdam.

Wonen in Capelle aan den IJssel

Capelle aan den IJssel is een aantrekkelijke en complete woongemeente aan de oostzijde van Rotterdam. De stad staat bekend om haar groene karakter, ruime opzet en uitstekende voorzieningen. U vindt hier een prettige balans tussen stedelijke dynamiek en rustig wonen.

De gemeente beschikt over uitgebreide winkelvoorzieningen, sportfaciliteiten, scholen, gezondheidszorg en culturele voorzieningen. Het moderne stadscentrum "De Koperwiek" vormt het kloppende hart van Capelle, met een breed aanbod aan winkels, horeca, de bibliotheek en het Isala Theater. Dankzij de metroverbinding staat u bovendien binnen circa 15 minuten in het centrum van Rotterdam, waardoor de locatie ook zeer geschikt is voor forenzen.

Capelle aan den IJssel wordt daarnaast gewaardeerd om de vele groen- en recreatiegebieden, waaronder het nabijgelegen Hitland en het karakteristieke 's-Gravenweggebied, waar u volop kunt wandelen, fietsen en recreëren.

De woonwijk Oostgaarde

De wijk Oostgaarde behoort tot de meest geliefde woonwijken van Capelle aan den IJssel. De wijk kenmerkt zich door haar ruime opzet, veel groenvoorzieningen en een rustige woonomgeving met voornamelijk bestemmingsverkeer.

In de directe omgeving bevinden zich diverse speelvoorzieningen, wandelpaden en waterpartijen.

Aan de achterzijde van het complex ligt een verzorgd parkje met zitbankjes, grasvelden en een waterpartij, wat bijdraagt aan het prettige woonklimaat.

Winkelcentrum De Terp ligt op loopafstand en voorziet in alle dagelijkse boodschappen. Ook openbaar vervoer (bus en metro) is eenvoudig bereikbaar, terwijl de uitvalswegen A16 en A20 snel toegang bieden tot Rotterdam, Gouda en Den Haag.

Oostgaarde is daarmee een ideale woonomgeving voor wie rustig en groen wil wonen, zonder afstand te doen van stedelijke voorzieningen en bereikbaarheid.

Indeling

Via de verzorgde centrale entree met liftinstallatie bereikt u het appartement.


De woning beschikt over een lichte woonkamer met directe toegang tot het ruime terras gelegen op het zuiden, dat zich uitstrekt langs zowel de woonkamer als de slaapkamer. Hierdoor ontstaat een prettige buitenruimte met veel gebruiksmogelijkheden.

De moderne keuken is in 2021 vernieuwd en uitgevoerd in een eigentijdse stijl met diverse inbouwapparatuur. Ook de badkamer met toilet zijn in 2021 volledig gemoderniseerd, waardoor het appartement direct te betrekken is.

De slaapkamer is ruim opgezet en eveneens voorzien van toegang tot het terras. Dankzij de grote raampartijen is de woning aangenaam licht.

Comfort en voorzieningen

Het appartement is volledig voorzien van aluminium kozijnen met HR++ beglazing, wat zorgt voor goede isolatie en beperkt onderhoud. Het aanwezige WTW-systeem (warmte-terug-wininstallatie) verzorgt zowel ventilatie als energiezuinig wooncomfort.



In de onderbouw beschikt u over een eigen kelderberging en een vaste parkeerplaats (nummer 15) in de afgesloten parkeergarage, bereikbaar via een met toegangspas bedienbare roldeur.

#### Kenmerken

- Gelegen op eigen grond
- Instapklaar appartement
- Gehele appartement vernieuwd incl. badkamer, toilet en keuken in 2021
- Groot terras bereikbaar vanuit woon- en slaapkamer, gelegen op het zuiden, gehele dag zon
- Aluminium kozijnen met HR++ beglazing
- WTW-systeem voor ventilatie en energiezuinig comfort
- Eigen parkeerplaats in afgesloten parkeergarage (nr. 15)
- Eigen kelderberging
- Rustige en groene woonomgeving
- Winkelcentrum en metro op loopafstand
- Snelle verbinding naar Rotterdam en uitvalswegen A16/A20

Een comfortabel en modern appartement op een uitstekende locatie, ideaal voor wie rustig wil wonen met alle voorzieningen binnen handbereik.

#### Biedlogboek

Vanaf 1 januari 2023 zijn makelaars wettelijk verplicht een biedlogboek bij te houden. Biedingen kunt u mondeling bespreken en daarna digitaal bevestigen via uw move account. Een koopovereenkomst is pas rechtsgeldig na ondertekening door beide partijen.

#### Meetinstructie:

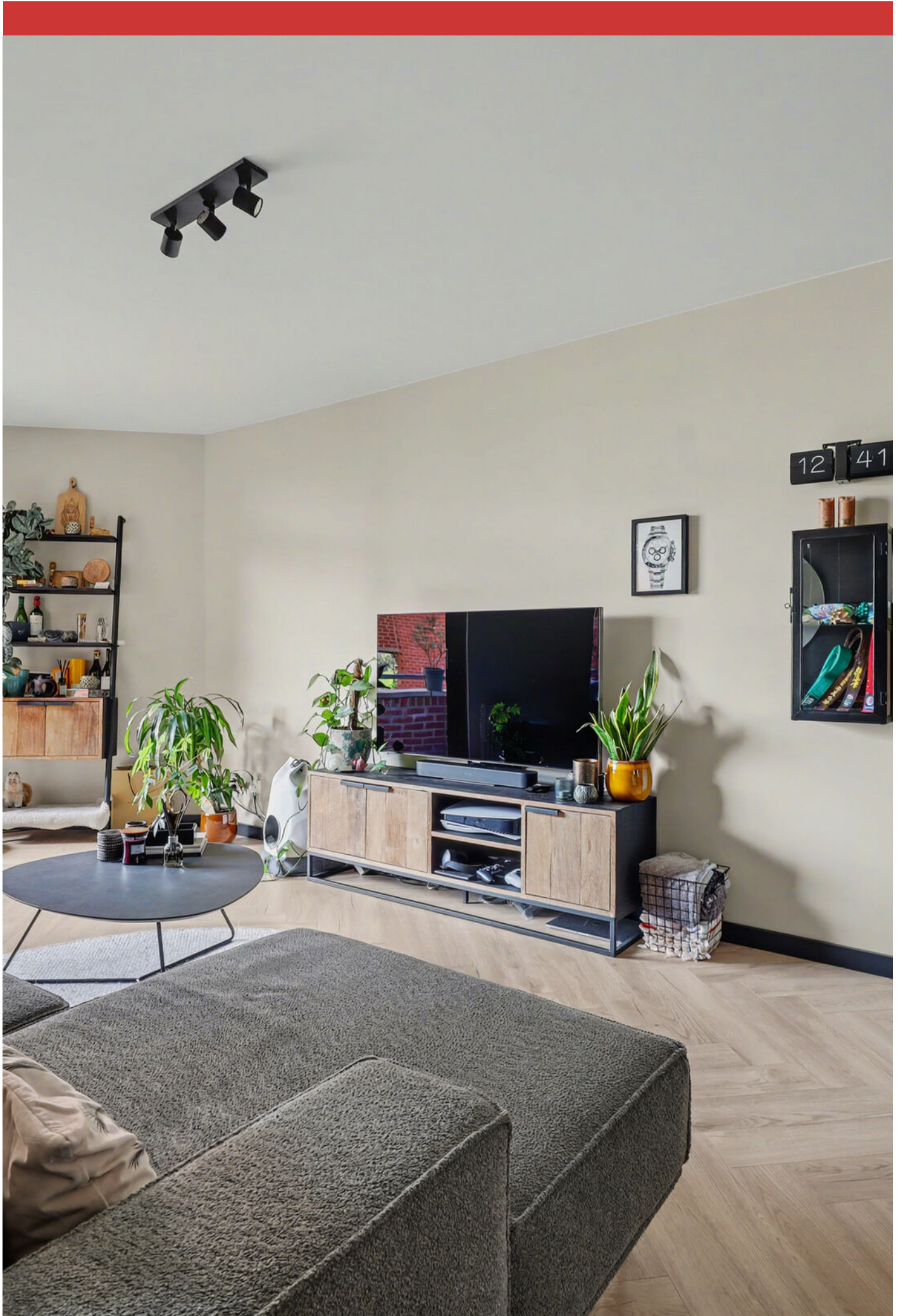
De meetinstructie is gebaseerd op de BBMI en NEN2580 normen. Dit zorgt voor een eenduidige manier van meten, hoewel kleine verschillen kunnen optreden door interpretatieverschillen en afrondingen.

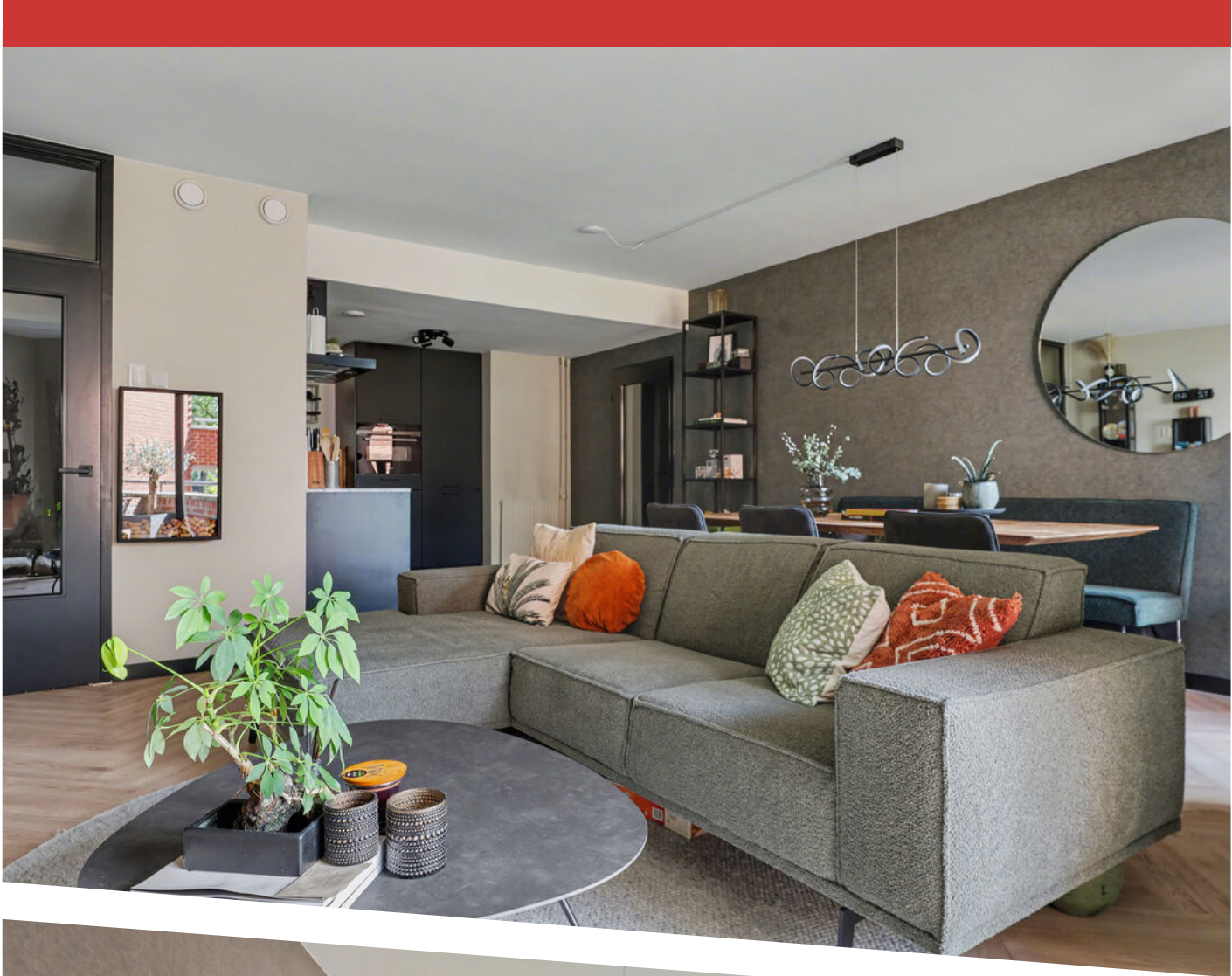
#### Disclaimer:

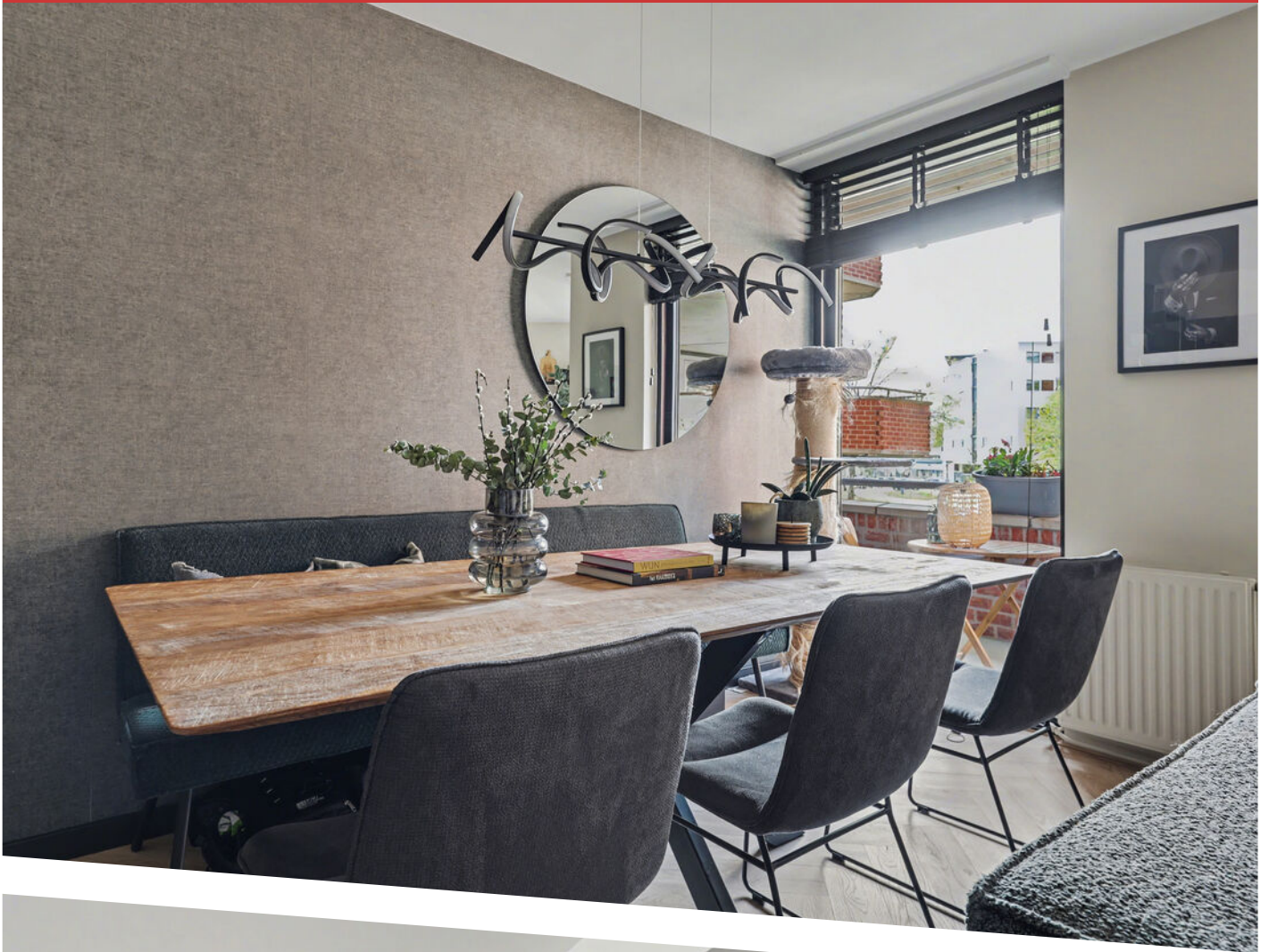
Deze informatie is met zorg samengesteld, maar wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor onvolledigheden of onjuistheden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

#### Interesse?:

Neem uw eigen aankoopmakelaar mee voor een gedegen advies bij de aankoop van uw nieuwe woning!





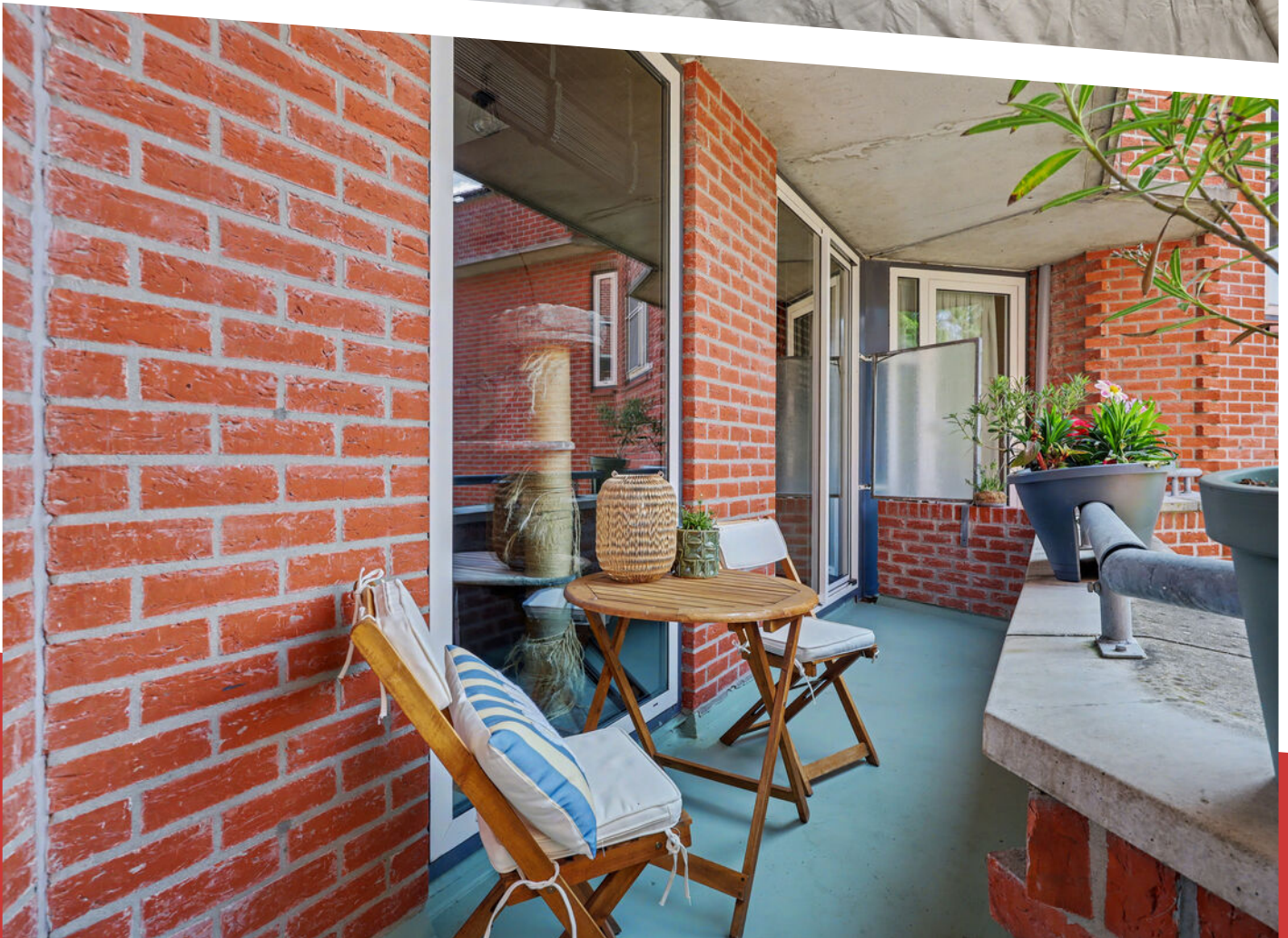




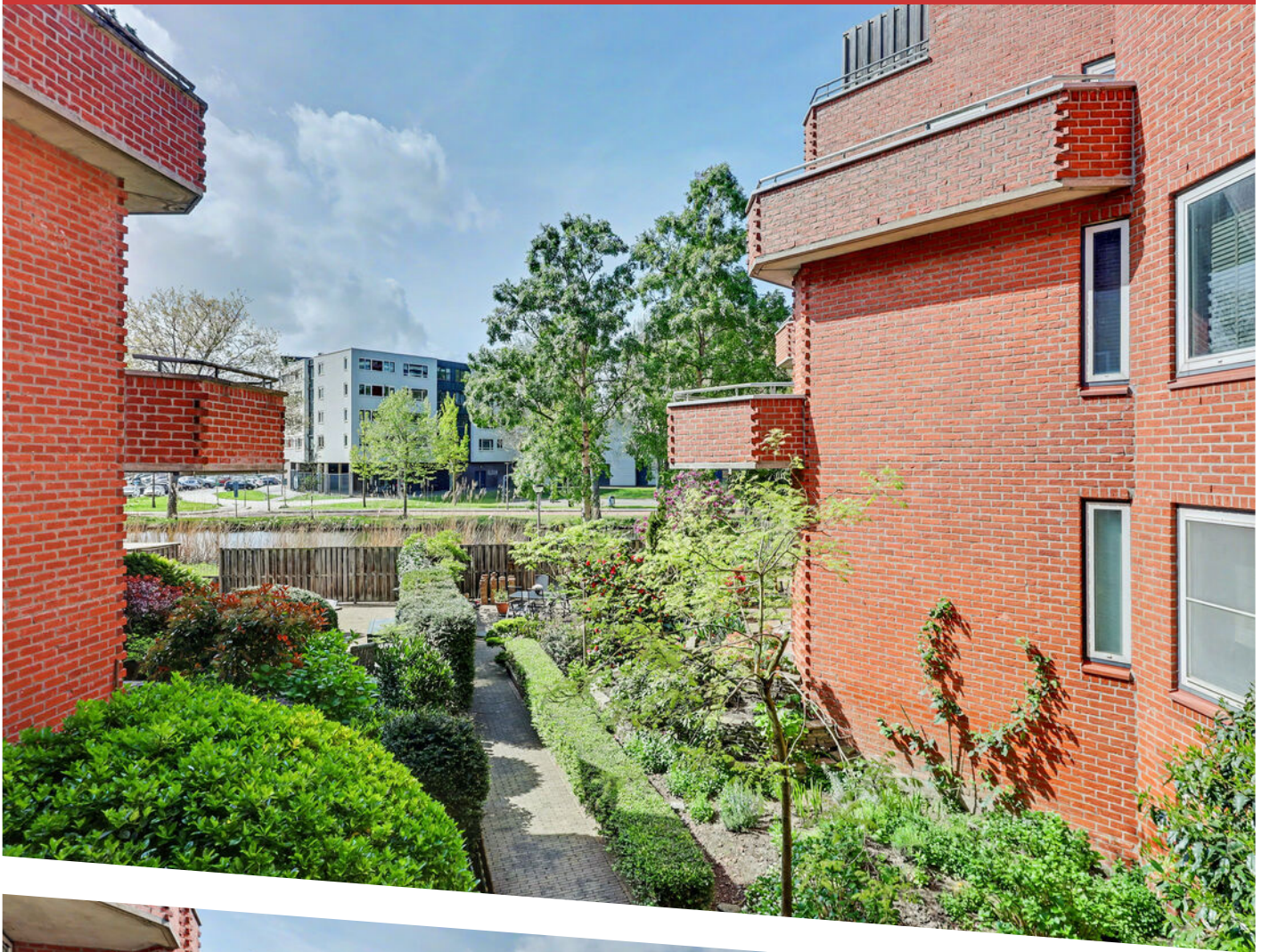


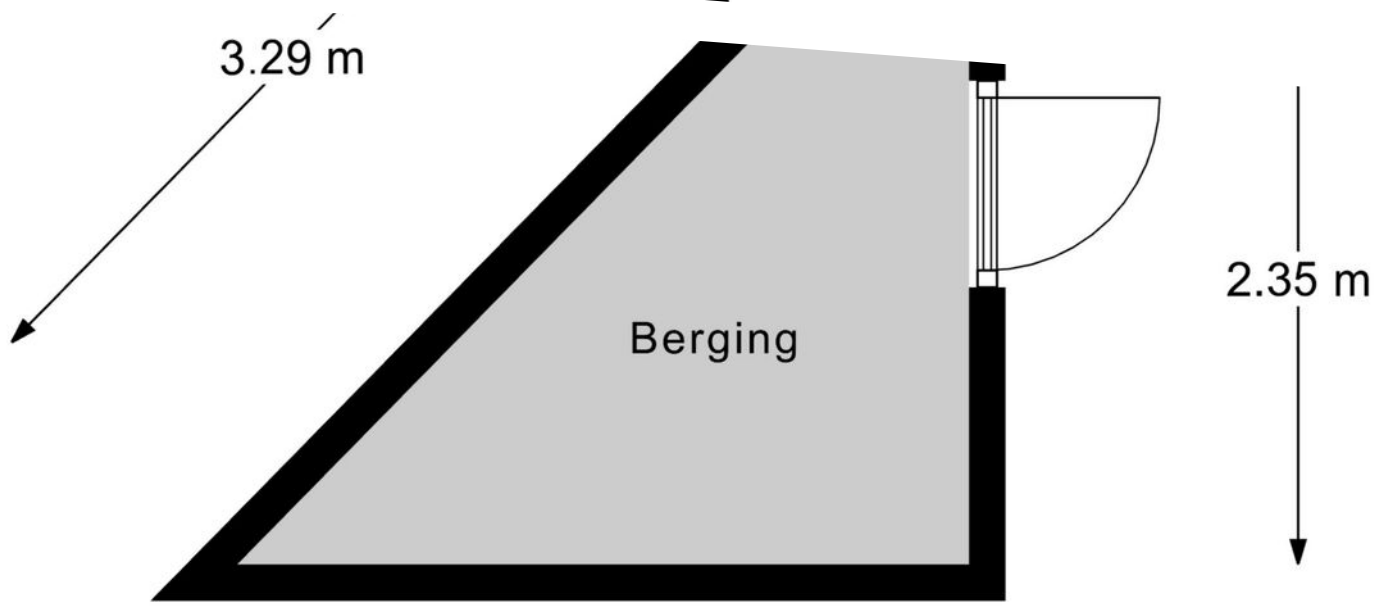




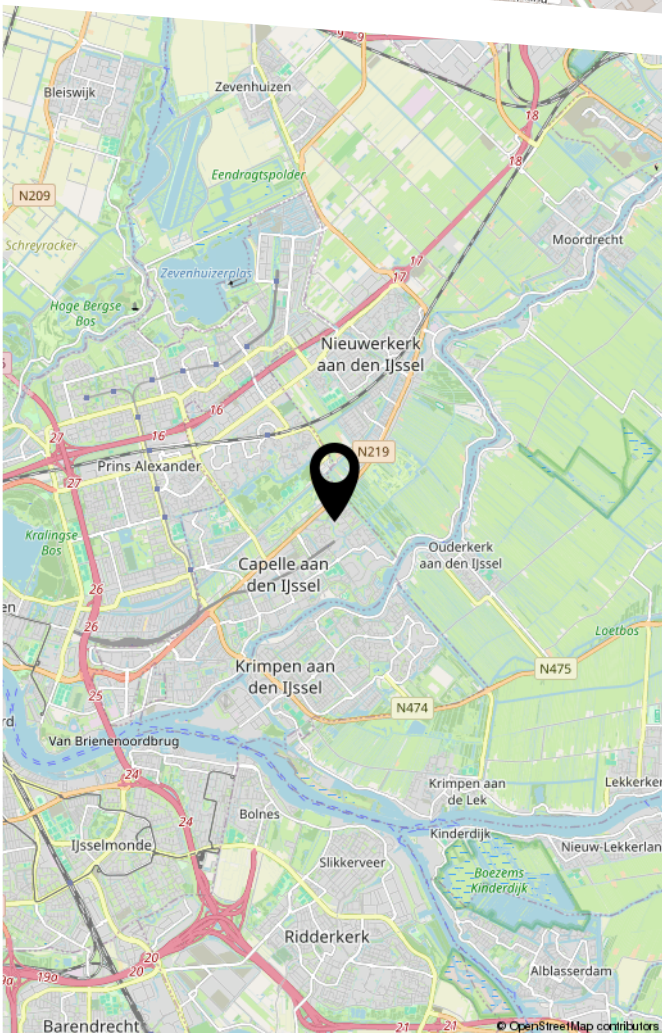
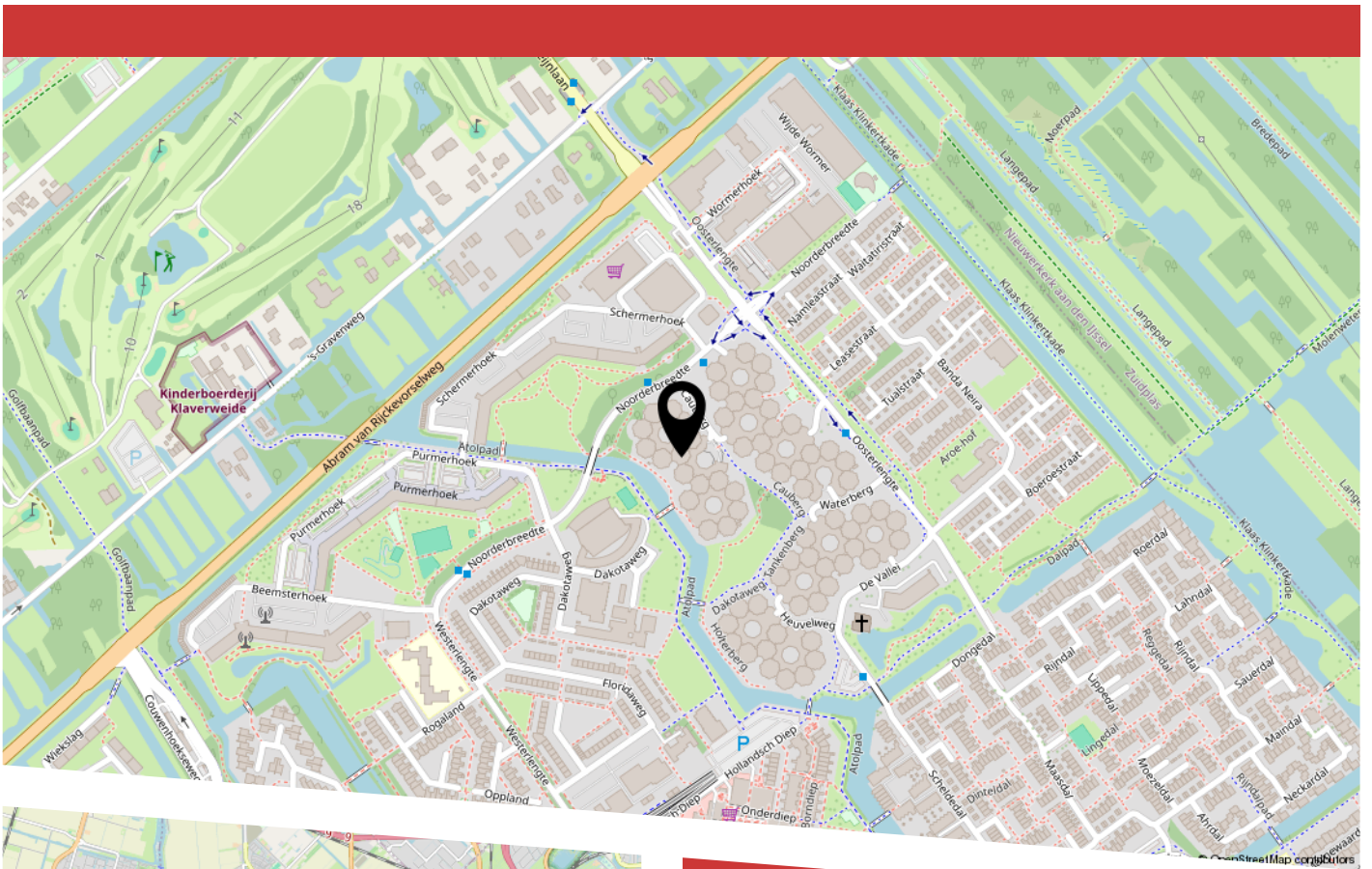








# LOCATIE OP DE KAART



Wonen in Capelle aan den IJssel  
Capelle aan den IJssel is een aantrekkelijke en complete woongemeente aan de oostzijde van Rotterdam. De stad staat bekend om haar groene karakter, ruime opzet en uitstekende voorzieningen. U vindt hier een prettige balans tussen stedelijke dynamiek en rustig wonen.

De gemeente beschikt over uitgebreide winkelvoorzieningen, sportfaciliteiten, scholen, gezondheidszorg en culturele voorzieningen. Het moderne stadscentrum "De Koperwiek" vormt het kloppende hart van Capelle, met een breed aanbod aan winkels, horeca, de bibliotheek en het Isala Theater.

Dankzij de metroverbinding staat u bovendien binnen circa 15 minuten in het centrum van Rotterdam, waardoor de locatie ook zeer geschikt is voor forenzen.



HEEFT U INTERESSE  
IN DEZE WONING?

**NEEM DAN CONTACT MET ONS OP!**

Poolen makelaardij  
Ambachtweg 12  
2841 LZ Moordrecht

0180-767 007  
info@poolenmakelaardij.nl  
www.poolenmakelaardij.nl