

**TE KOOP**  
**€ 425.000 K.K.**

**De Vastgoed Experts B.V.**

Raadhuisplein 4  
2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel  
088-1669500  
kantoor@devastgoedexperts.nl



**Puccinistraat 128**  
2901 GL Capelle Aan Den IJssel



## Inleiding

---

Puccinistraat 128 te Capelle aan den IJssel: waar zorgeloos wonen begint!

2 slaapkamers | levendige buurt | dichtbij voorzieningen | eigen grond | riant balkon

### HET APPARTEMENT

De Puccinistraat 128 is het ideale appartement voor wie de wens heeft door te stromen naar een gelijkvloerse woning zonder in te willen leveren op ruimte of comfort. Het appartement biedt maar liefst 96m<sup>2</sup> woonoppervlakte en heeft precies die voordelen waar zovelen naar op zoek zijn: een riant balkon, twee goed bemeten slaapkamers, een lichte woonkamer en een levendig uitzicht.

Het op de tweede verdieping van een keurig verzorgd complex gelegen appartement bevindt zich in het hart van de wijk op een steenworp afstand van winkelcentrum 's Gravenland en vormt mede door de ligging op deze toplocatie de ideale basis voor wie nog middenin het leven staat.



# Puccinistraat 128 2901 GL Capelle Aan Den

## Inleiding

---

### DE BUURT

De Puccinistraat bevindt zich in de wijk 's Gravenland, een nog redelijk jonge en kindvriendelijke buurt met gelegen aan de westkant van Capelle aan den IJssel. Aan de zuidzijde wordt de wijk geflankeerd door de Hollandsche IJssel, bijna op het punt waar de rivier op gaat in de Nieuwe Maas.

Winkelcentrum 's- Gravenland vormt het levendige hart van de wijk en voorziet de bewoners in hun dagelijkse behoeften. Andere voorzieningen zoals zorgaanbieders, scholen en winkels bevinden zich ook allemaal in de (directe) nabijheid.

's Gravenland is door de centrale ligging zowel met de auto als het openbaar vervoer goed te bereiken door de nabijheid van ontsluitingswegen (N210/ A16) en de aanwezigheid van busverbindingen in de wijk en metrostation Capelsebrug net buiten de wijk.

Biedt de Puccinistraat 128 precies dat waar jij naar op zoek bent? Grijp dan je kans en neem contact op met de Vastgoed Experts voor het maken van een afspraak!



# Ligging en indeling

---

## BEGANE GROND

Binnenkomst in afgesloten entree met postportaal. Toegang tot het complex kan worden verschaft middels een intercomsysteem. De centrale hal biedt toegang tot de lift, het trappenhuis en de bergingen in de onderbouw.

## TWEEDE VERDIEPING

Entree in bijzonder ruime, open hal met toegang tot de meterkast, de bergkast, de woonkamer, het toilet, de badkamer en de twee slaapkamers.

### Woonkamer

Het speels gevormde woongedeelte van het appartement is voorzien van een flinke dosis daglicht door de aanwezigheid van grote raampartijen aan de voorzijde met uitzicht over de parkeerplaats en de wijk. De woonkamer wordt van de hal gescheiden door een grote toog, wat het geheel een extra ruimtelijk gevoel geeft. De raampartij is voorzien van een elektrisch bedienbare zonwering en vanuit de woonkamer is er toegang tot het riante balkon.



# Ligging en indeling

---

## Keuken

Middels een toeg kan vanuit de woonkamer de keuken worden bereikt. Deze kent een U-opstelling en is voorzien van diverse (inbouw-)apparatuur zoals een inductiekookplaat, een vaatwasser, een afzuigkap en koel-/vriescombinatie. De brede raampartij biedt hier uitzicht op het balkon.

## Balkon

Het riante, overdekte balkon vormt een ideale plek om in weer en wind van buiten te genieten en is groot genoeg voor een gezellig zitje en een buitentafel. Het balkon is voorzien van een elektrisch zonnescherm, wat op zonnige dagen voor wat extra schaduw zorgt.

## Badkamer

De eenvoudige badkamer is voorzien van een inloopdouche met douchedeur een ligbad en een groot badmeubel met spiegel



# Ligging en indeling

---

## Toilet

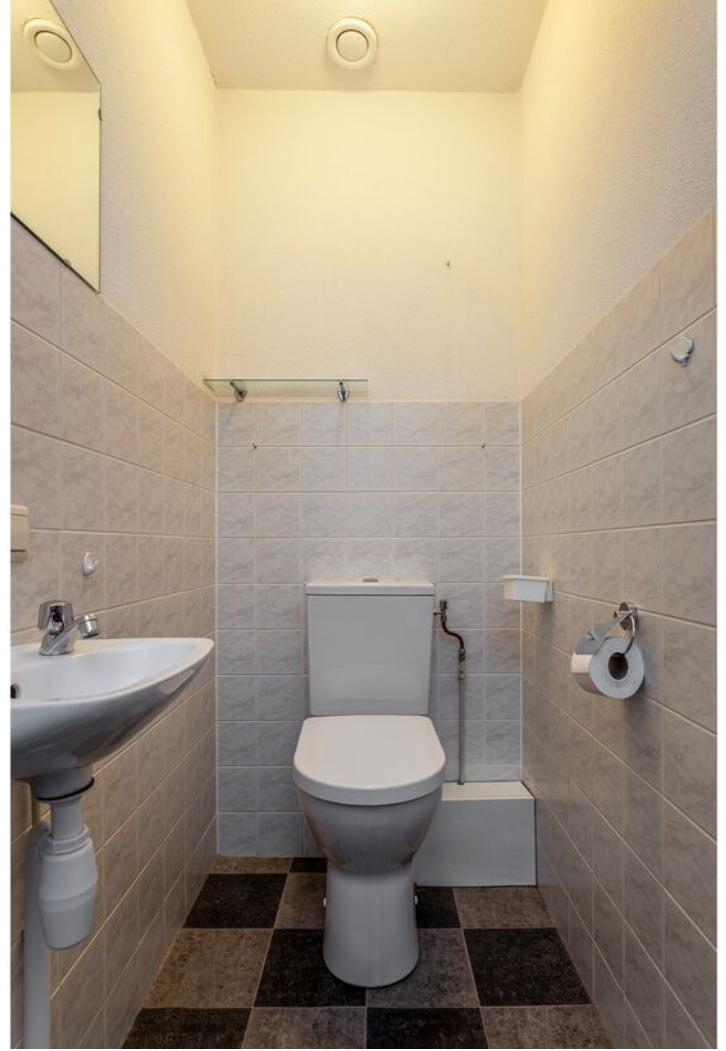
Deels betegelde toiletruimte voorzien van staande closetpot en fonteintje.

## Slaapkamer 1

Deze slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een vaste garderobekast. Deze kamer grenst aan en biedt toegang tot het balkon en is voorzien van een elektrisch bedienbaar zonnescerm.

## Slaapkamer 2

De tweede Slaapkamer ken een ligging aan de galerijzijde van de woning en is, net als de eerste slaapkamer, prima van formaat.



# Ligging en indeling

---

## Praktische ruimte

Naast de meterkast bevindt zich een handige bergkast met daarin ruimte voor de cv-ketel, de ventilatie unit en de opstelplaats voor de wasmachine.

## BERGING

De ruime berging bevindt zich in de onderbouw biedt meer dan voldoende plaats voor het opbergen van allerlei spullen en het stallen van de fiets.

# Foto's

---





# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---





# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



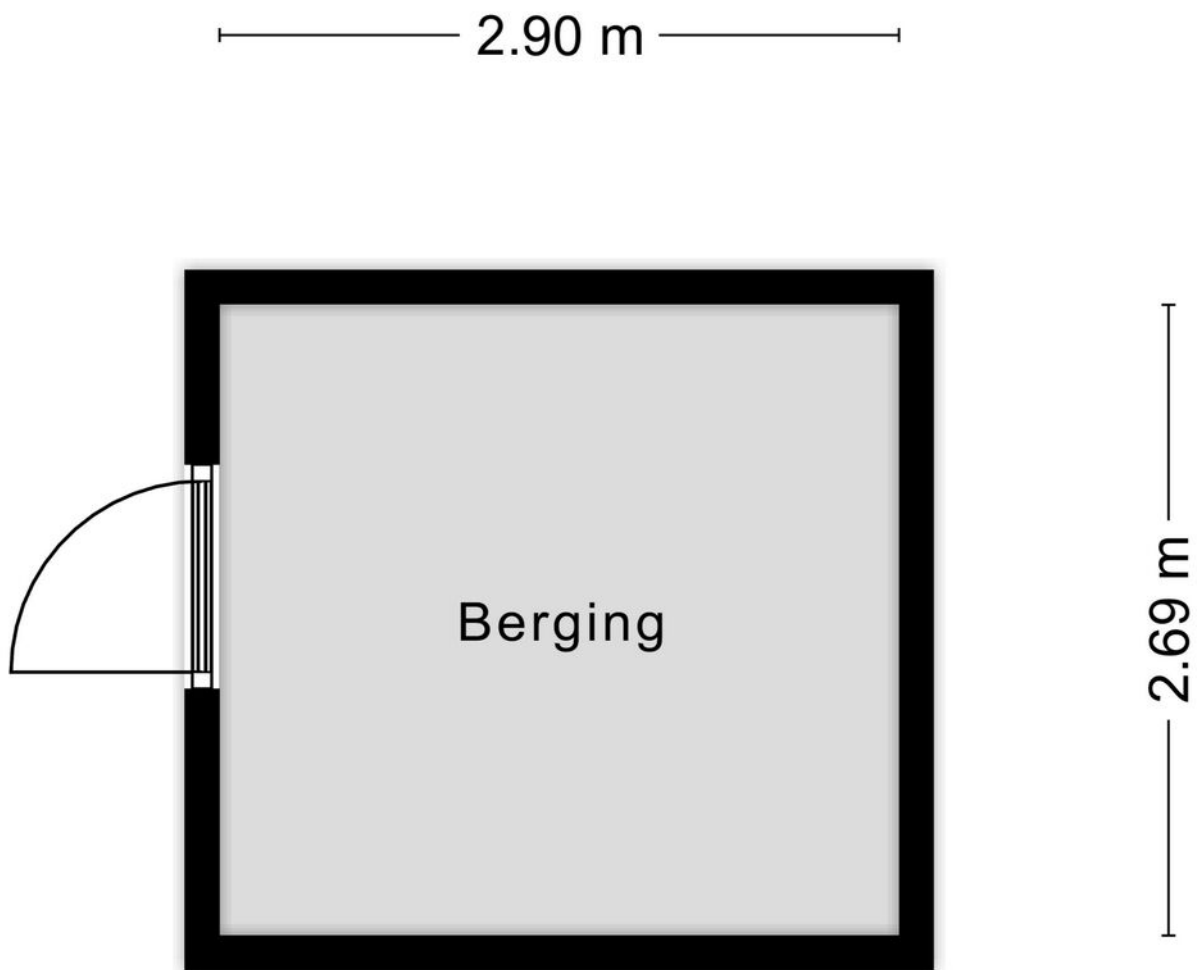
# Tekeningen



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Tekeningen

---



# Kenmerken

---

## Overdracht

|               |                  |
|---------------|------------------|
| Vraagprijs    | € 425.000,- k.k. |
| Servicekosten | € 193,33         |
| Aanvaarding   | Direct           |

## Bouw

|                |                                    |
|----------------|------------------------------------|
| Type object    | Appartement, portiekflat           |
| Woonlaag       | 2e woonlaag                        |
| Soort bouw     | Bestaande bouw                     |
| Bouwperiode    | 1997                               |
| Dakbedekking   | Bitumen                            |
| Type dak       | Platdak                            |
| Isolatievormen | Dakisolatie<br>Volledig geïsoleerd |

## Oppervlaktes en inhoud

|   |                    |
|---|--------------------|
| Gebruiksoppervlakte wonen               | 96 m <sup>2</sup>  |
| Inhoud                                  | 315 m <sup>3</sup> |
| Oppervlakte externe bergruimte          | 8 m <sup>2</sup>   |
| Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte | 12 m <sup>2</sup>  |

## Indeling

|                  |                           |
|------------------|---------------------------|
| Aantal bouwlagen | 1                         |
| Aantal kamers    | 3 (waarvan 2 slaapkamers) |
| Aantal badkamers | 1                         |
| Aantal balkons   | 1                         |

## Locatie

|         |  |
|---------|--|
| Ligging | Nabij openbaar vervoer<br>Nabij school<br>Nabij snelweg<br>Nabij winkelcentrum |
|---------|--|

## Energieverbruik

|               |   |
|---------------|---|
| Energie label | A |
|---------------|---|

## CV ketel



# Kenmerken

---

|            |          |
|------------|----------|
| Bouwjaar   | 2011     |
| Combiketel | Ja       |
| Eigendom   | Eigendom |

## **Uitrusting**

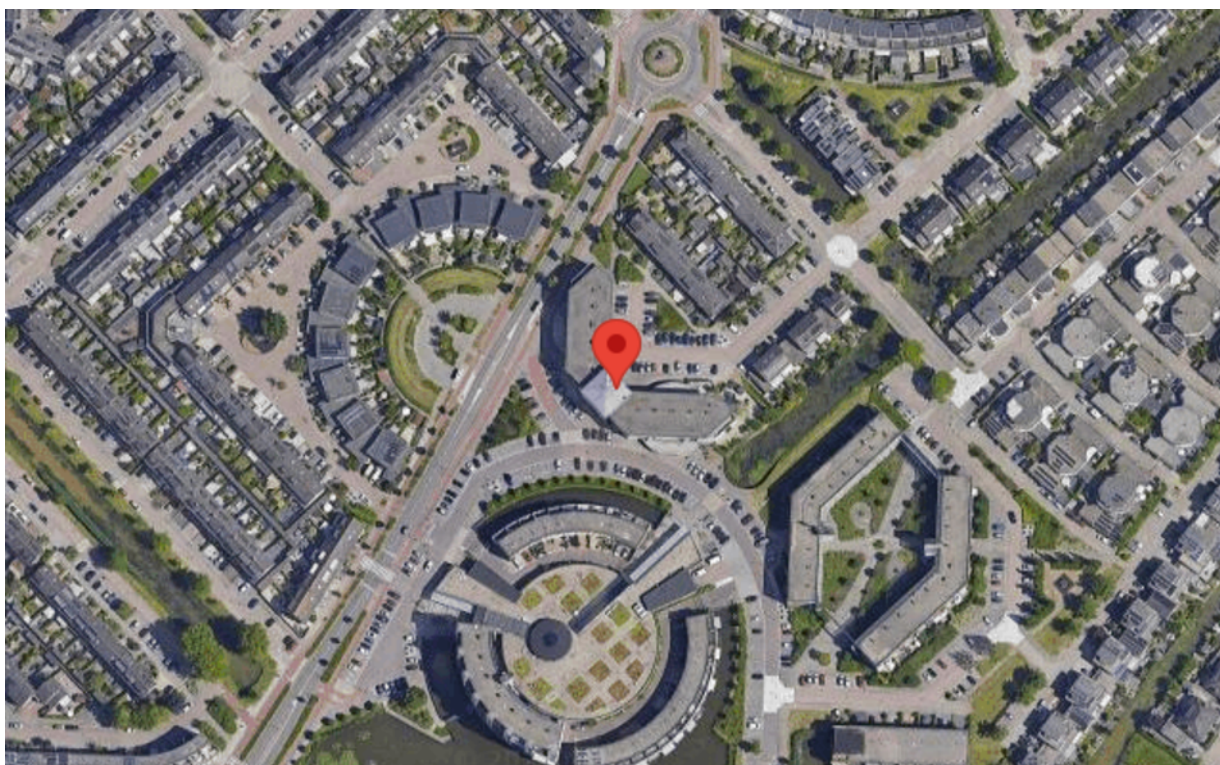
|                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| Warm water           | CV-ketel            |
| Verwarmingssysteem   | Centrale verwarming |
| Heeft een balkon     | Ja                  |
| Heeft een lift       | Ja                  |
| Heeft schuur/berging | Ja                  |

## **Vereniging van Eigenaren**

|                           |    |
|---------------------------|----|
| Ingeschreven bij de KvK   | Ja |
| Jaarlijkse vergadering    | Ja |
| Periodieke bijdrage       | Ja |
| Reservefonds              | Ja |
| Meer jaren onderhoudsplan | Ja |
| Opstal verzekering        | Ja |

# Google maps

---



# Bijzonderheden:

- Energielabel A
- Actieve VVE met een bijdrage van ca. €193,- per maand
- De woonkamer, de slaapkamer aan de voorzijde en het balkon zijn allen voorzien van elektrisch bedienbare zonwering.
- Er is voldoende gratis parkeergelegenheid aanwezig in de directe omgeving.
- Het appartement is gelegen op eigen grond
- Eigen berging op de begane grond
- Oplevering kan direct

*Afmetingen onder het schuine dakvlak zijn gemeten op 1.50 meter hoogte. 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.*

*Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzekerheids wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.*

# De Vastgoed Experts B.V.

Raadhuisplein 4  
2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel  
088-1669500  
[kantoor@devastgoedexperts.nl](mailto:kantoor@devastgoedexperts.nl)