

# TE KOOP

010 432 23 55  
www.mom-makelaardij.nl



**Rossinistraat 46**  
**2901GJ Capelle aan den IJssel**

**€ 459.000,- k.k.**  
**Appartement**

**4 kamer(s)**  
**3 slaapkamer(s)**

**Oppervlakte 114m<sup>2</sup>**



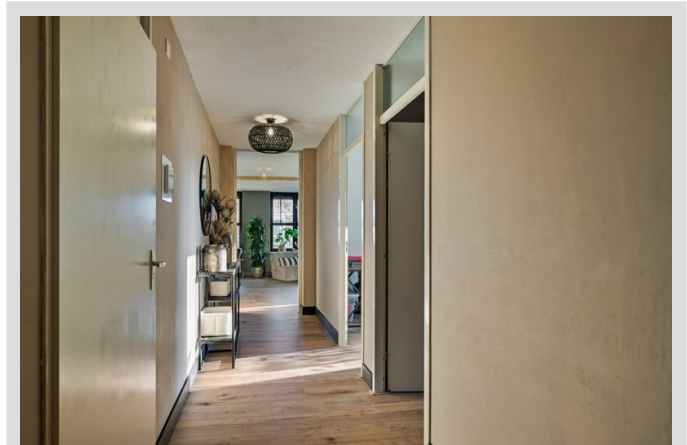
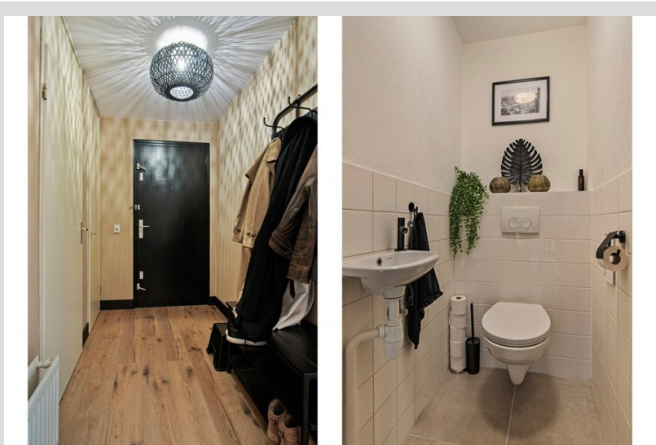
Meer weten, of bezichtigen?  
Bel ons 010 432 23 55  
[www.mom-makelaardij.nl](http://www.mom-makelaardij.nl)



Onze service is slechts één telefoonnummer bij u vandaan

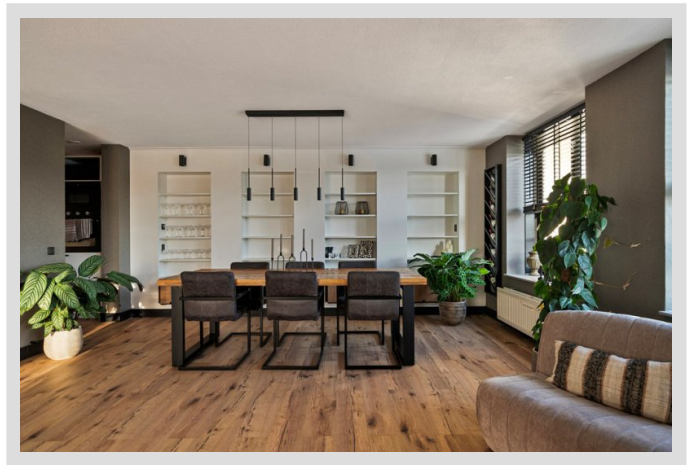
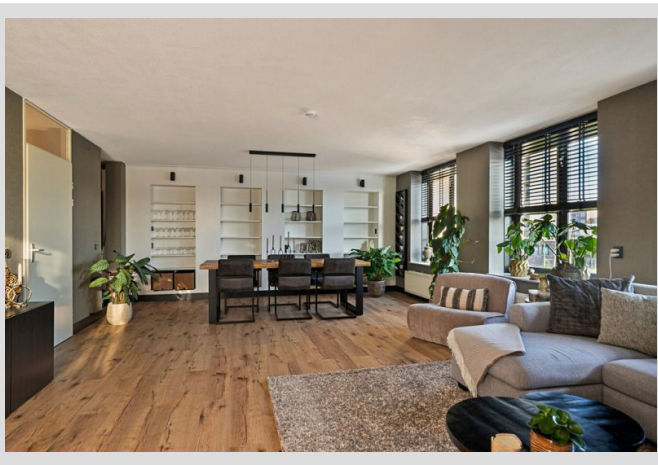
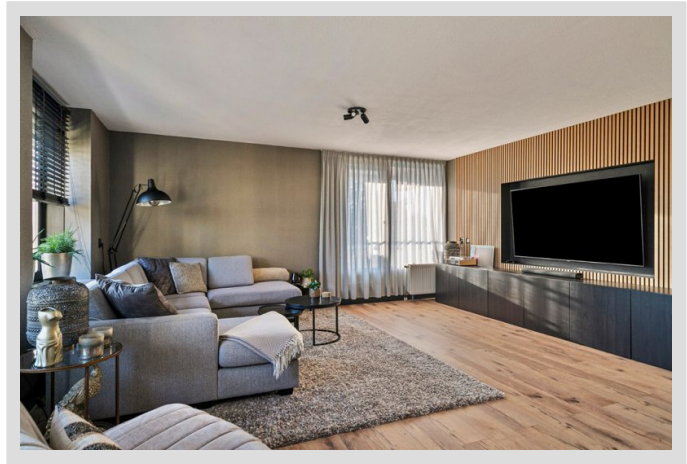






Meer weten, of bezichtigen? Bel ons 010 432 23 55 of ga naar [www.mom-makelaardij.nl](http://www.mom-makelaardij.nl)

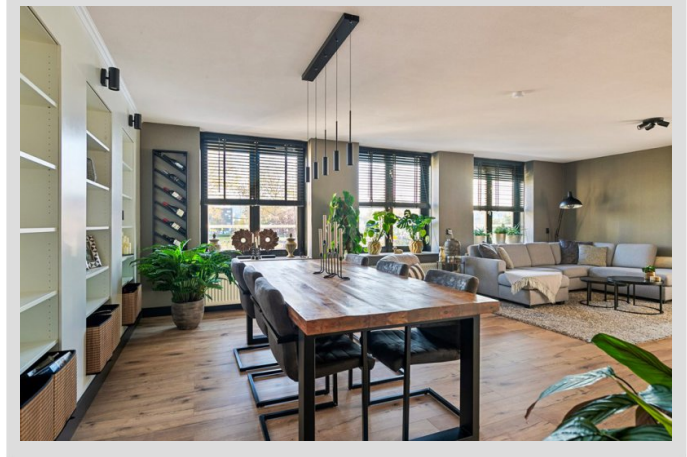




Meer weten, of bezichtigen? Bel ons 010 432 23 55 of ga naar [www.mom-makelaardij.nl](http://www.mom-makelaardij.nl)

Onze service is slechts één telefoonnummer bij U vandaan

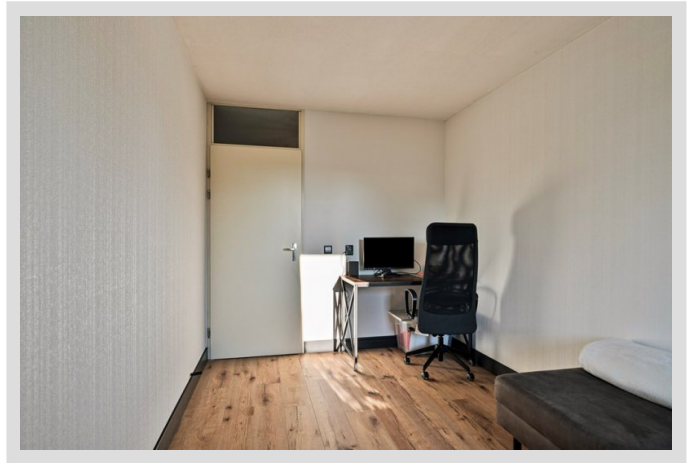
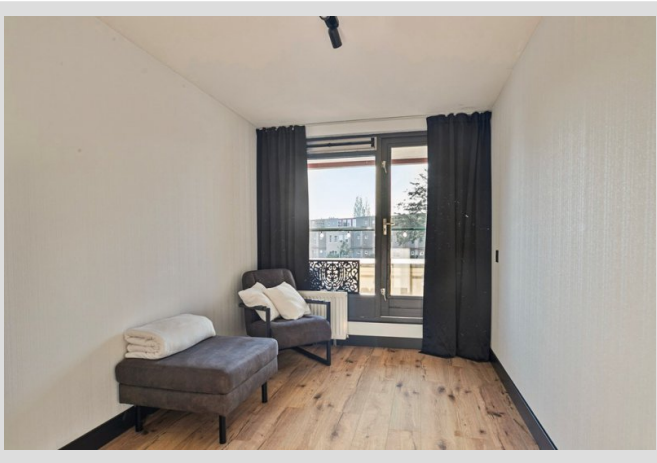
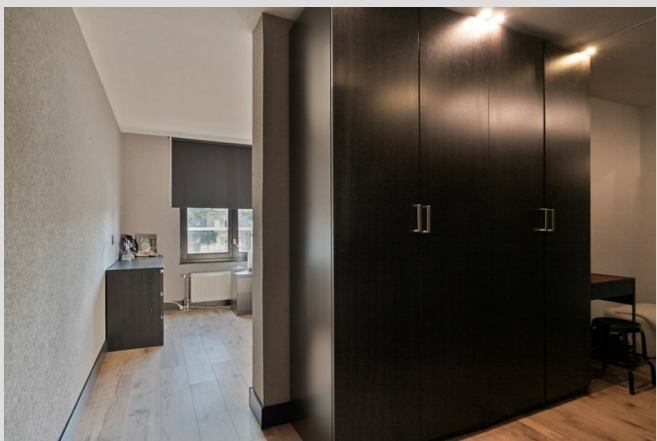
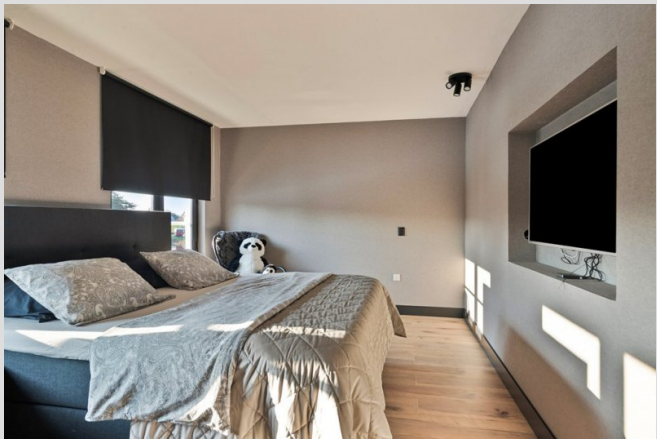




Meer weten, of bezichtigen? Bel ons 010 432 23 55 of ga naar [www.mom-makelaardij.nl](http://www.mom-makelaardij.nl)

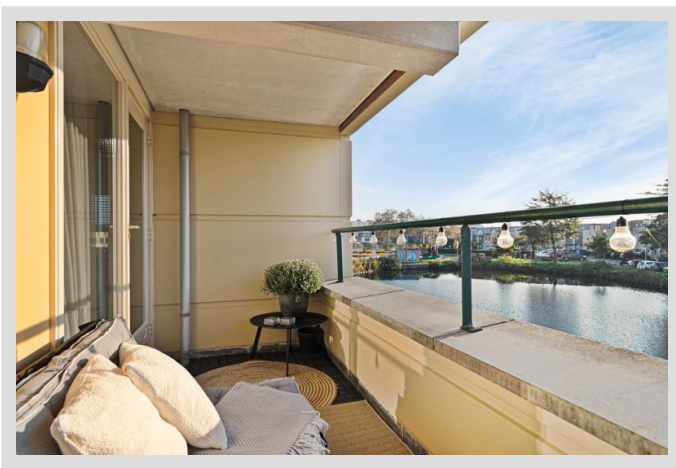
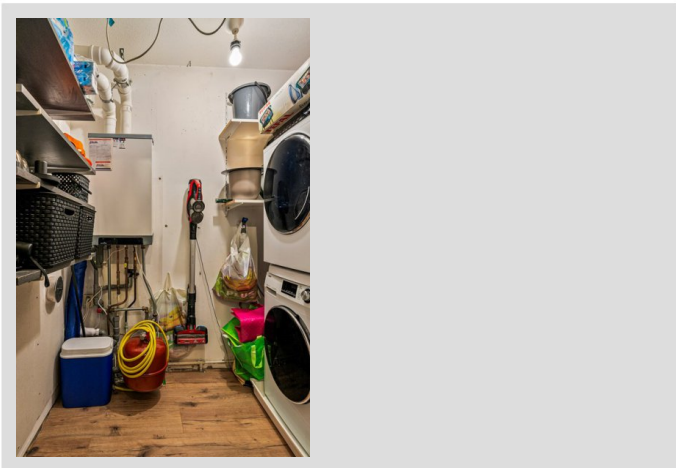
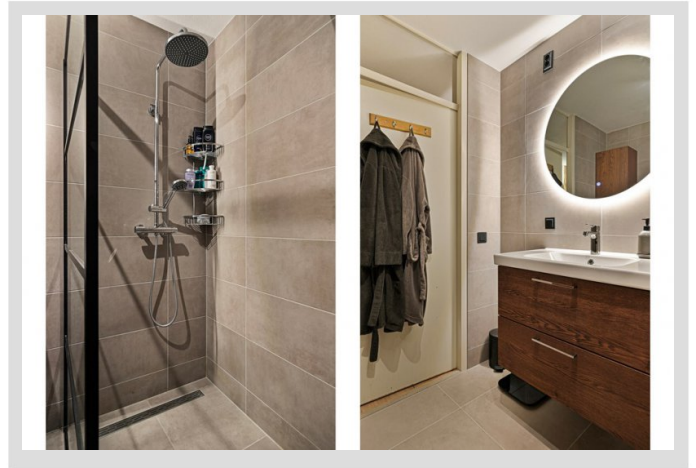
Onze service is slechts één telefoonnummer bij U vandaan





Meer weten, of bezichtigen? Bel ons 010 432 23 55 of ga naar [www.mom-makelaardij.nl](http://www.mom-makelaardij.nl)



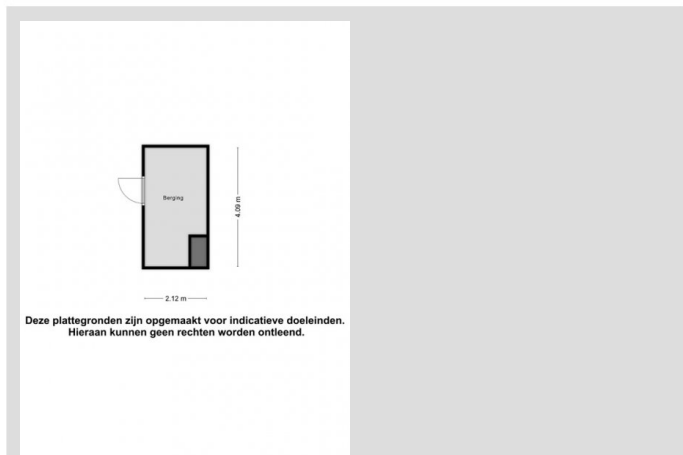


Meer weten, of bezichtigen? Bel ons 010 432 23 55 of ga naar [www.mom-makelaardij.nl](http://www.mom-makelaardij.nl)

Onze service is slechts één telefoonnummer bij U vandaan







Meer weten, of bezichtigen? Bel ons 010 432 23 55 of ga naar [www.mom-makelaardij.nl](http://www.mom-makelaardij.nl)

We hebben een luxueus, ruim, maar sfeervol en instapklaar 4-kamerappartement met balkon voor u beschikbaar. Op een heel fijne locatie, aan het water. Een unieke kans, waar u vast net zo enthousiast van wordt als wij!

Het appartement bevindt zich in een indrukwekkend appartementencomplex "Castellum", gelegen aan een prachtige vijver, op de eerste etage, alwaar u geweldig uitzicht heeft over de omgeving.

Uw appartement bevindt zich in de gewilde wijk 's-Gravenland in Capelle aan den IJssel. Deze locatie combineert het beste van twee werelden: de rust van een hoogwaardige woonwijk met het gemak van stedelijke voorzieningen binnen handbereik. Ook zijn er diverse groene gebieden en recreatiemogelijkheden in de nabijheid, wat het ook een ideale locatie maakt voor gezinnen. Het uitzicht is hier regelmatig adembenemend. Start uw dag met een mooie zonsopgang, terwijl u 's avonds kunt genieten van de spectaculaire kleuren van de lucht terwijl u uitkijkt over de mooie vijver.

Voor woon-werkverkeer is de ligging ideaal. U bevindt zich vlakbij de aansluiting met de a16 en de weg naar Krimpen via de "Algerabrug". Lopend bent u binnen 10 minuten bij metrostation "Capelsebrug" waar u naast de metro ook veel buslijnen vindt. Via deze metro kunt u bijvoorbeeld naar Rotterdam, of naar het treinstation Alexanderpolder.

Op loopafstand van uw woning is een klein maar compleet winkelcentrum ("Puccinipassage") waar u alle winkels voor uw dagelijkse boodschappen vindt. Zoals de Plus supermarkt, een bakkerij, een slager, Primera, Kruidvat, etc. Op fietsafstand of binnen 6 minuten met de auto bezoekt u winkelcentrum "de Koperwiek" voor nog meer winkelplezier.

Dichtbij uw woning vindt u kinderopvangmogelijkheden en een basisschool.

Bent u een fietser, of hardloper? Langs de IJssel is een prachtige route. Natuurlijk ook heerlijk om te wandelen. Op fietsafstand (of nog geen 5 minuten met de auto) vindt u een sportschool. Voetballiefhebbers kunnen hun hart ophalen bij VV. CKC en VV. Capelle.

Op enkele minuten lopen is een leuke en actieve speeltuinvereniging, waar genoeg te beleven is voor klein en wat groter.

Zodra u binnenstapt, ervaart u de royale opzet van dit appartement. Het begint al bij de ruim opgezette hal, met modern toilet en meterkast. De lichte woonkamer is een oase van ruimte en comfort. Een heerlijk huis om te wonen, te ontspannen, en om familie en vrienden te ontvangen. De strategisch geplaatste ramen geven de ruimte een natuurlijk en sfeervol licht.

Het ruime balkon vormt een natuurlijke extensie van uw woonruimte - ideaal voor een ontspannen ontbijt in het ochtendzonnetje, het dagelijkse kopje koffie of een gezellige borrel. Door de positie van het balkon, kunt u te allen tijde buiten zitten. Het regent nooit naar binnen,



hierdoor kunt u ook altijd de deuren van het balkon open laten staan. Wat zult u hier genieten!

De moderne keuken is van alle gemakken voorzien; een gaskookplaat, afzuigkap, combimagnetron, oven en vaatwasser.

De royale masterbedroom beschikt over een nis voor de tv. De tweede slaapkamer is in gebruik als kastenkamer en grenst direct aan de masterbedroom. Een derde slaapkamer is nu in gebruik als werkrimte, maar kan uiteraard naar eigen inzicht worden ingericht.

De badkamer is onlangs verbouwd en heeft een luxueuze wellness uitstraling. De wanden zijn keurig betegeld met grote moderne tegels. De douchewand is modern zwart staal met glas. Een ruimte om te kunnen ontspannen. De badkamer beschikt over een ruime douche, wastafel met meubel en een modern fontein.

De woning beschikt verder over een ruim was-gedeelte met aansluiting voor wasmachine en droger, hier bevindt zich ook de cv-ketel en flink wat bergruimte.

Bent u nieuwsgierig geworden? Maakt u snel een afspraak om dit pareltje in het echt te bezichtigen. Wie weet bent u straks de trotse eigenaar van deze heerlijke woning!

#### Bijzonderheden

- De vve bedraagt € 165,00 per maand
- Verwarming en warm water geschiedt middels een cv combiketel (Intergas, Kompakt HR, 2010)
- Energielabel: B
- De badkamer is eind 2023 volledig vernieuwd, er is door de gehele woning nieuw laminaat gelegd en de wanden zijn opnieuw behangen.
- De kozijnen zijn in 2023 aan zowel de binnen- als de buitenzijde opnieuw geschilderd.
- Een berging bevindt zich in de onderbouw.
- De notaris is voorbehouden aan de verkoper.

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



<b>Prijs</b>	€ 459.000,- k.k.
<b>Postcode</b>	2901GJ
<b>Woningtype</b>	Appartement
<b>Kamers</b>	4
<b>Slaapkamers</b>	3
<b>Woonoppervlakte</b>	114m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	379m <sup>3</sup>

Meer weten, of bezichtigen? Bel ons **010 432 23 55** of ga naar [www.mom-makelaardij.nl](http://www.mom-makelaardij.nl)

Laagjes 5  
3076 BJ Rotterdam

Postbus 91065  
3007 MB Rotterdam

T 010 432 23 55  
F 010 419 54 39

E [info@mom-makelaardij.nl](mailto:info@mom-makelaardij.nl)  
I [mom-makelaardij.nl](http://mom-makelaardij.nl)

Rek. nr. ABN 60.56.65.184  
Rek. nr. RABO 1590.00.947

KvK 24346937  
BTW NL 804190203

Onze service is slechts één telefoonnummer bij U vandaan

