



Burgemeester Viezeestraat 7

2971 CA Bleskensgraaf Ca

Vraagprijs: € 595.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **141 m²**

PERCEELOPPERVLAKE: **275 m²**

ENERGIELABEL: **A**

Kenmerken



Woonoppervlakte
141 m²



Inhoud
535 m³



Bouwjaar
1993



Aantal slaapkamers
5

Perceeloppervlakte	275 m ²
Externe bergruimte	5 m ² (houten berging)
Overige inpandige ruimte	17 m ² (garage en entresol)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer met toilet en 1 afzonderlijk toilet
Isolatie	volledig geïsoleerd
Warm water en verwarming	Intergas HR combiketel uit 2017, houtkachel, vloerverwarming gedeeltelijk
Kozijnen	hout
Elektra	16 groepen, 4 aardlekschakelaars
Vloeren	betonnen vloeren
Voorzieningen	buitenzonwering, mechanische ventilatie, dakraam, rolluiken, rookkanaal, airconditioning, 10 zonnepanelen uit 2023
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energie label	A
Parkeren	op eigen terrein, openbaar parkeren in directe omgeving
Tuinligging	achtertuin, oosten, ca. 130 m ² ,
Bijzonderheden	- aan koper van de woning wordt als eerste de separate garagebox te koop aangeboden. Deze garagebox is gelegen aan Zwaluwstraat 11k te Bleskensgraaf. De garagebox heeft de volgende afmetingen: (circa) 6,65 x 2,90 meter. De vraagprijs bedraagt € 37.500,- kosten koper - een stukje tuingrond naast de woning wordt gehuurd van de gemeente (geen kosten)

Algemene omschrijving

Voor wie op zoek is naar een unieke woonplek in het hart van Bleskensgraaf, is deze fraaie 2-1kap woning met garage een buitenkans. Met een perceel van 275 m² geniet u van een royale hoeveelheid ruimte rondom maar daarnaast ook in de woning, in een straat waar slechts weinig huizen staan en de dorpsferen voelbaar zijn. De woning is gebouwd in 1993, heeft 5 slaapkamers en een mooi energielabel A. Optioneel is er op kleine afstand van de woning een garagebox te koop.

De woning

Zodra je binnenstapt valt de fraaie, verzorgde uitstraling van het huis direct op. De ruime woonkamer biedt voldoende plek voor iedereen en beschikt over een gezellige houtkachel en airconditioning. De keuken staat in open verbinding met de woonkamer en u merkt: koken en samen zijn gaan hier heel goed samen! Een groot pluspunt is de garage, via de keuken binnendoor bereikbaar, voor het opbergen van spullen, fietsen of natuurlijk voor de auto. Vanuit de keuken én de garage is er toegang naar buiten.

Op de eerste verdieping is er toegang tot 3 slaapkamers, waarvan 2 met airconditioning. De badkamer (2021) is echt een plaatje! Voorzien van ligbad, douchecabine, 2e toilet, wastafelmeubel met 2 waskommen én vloerverwarming (elektrisch). Op de tweede verdieping treft u nog eens 2 slaapkamers, waarbij het zijraam op de overloop voor extra lichtinval zorgt. Daarnaast is er een wasgedeelte met de cv-opstelling gerealiseerd. De entresol is met een stahoogte van ca. 1,60m en een dakraam een mooi 'extraatje'. Opslagruimte genoeg!



Algemene omschrijving

Buitenleven

De achtertuin is een heerlijke plek om tot rust te komen. De tuin is ruim en aangelegd met sierstraatwerk, (groen)beplanting, gras en meerdere terrassen. Achterin de tuin staat een houten berging met een terras onder de pergola. De zonligging maakt dat u de hele dag door in óf uit de zon kunt zitten. Aan de zijkant van de woning is het achterom aanwezig.

Ligging

Het huis is ideaal gesitueerd in een kleinschalige woonomgeving in het gezellige Bleskensgraaf. Een supermarkt, een basisschool, een huisarts zijn in het dorp te vinden. Rivier 'de Graafstroom' stroomt door het dorp en uitvalswegen zijn ook in de omgeving te vinden. Komt u eens kijken?





Woonkamer





Woonkamer





Woonkamer





Woonkamer

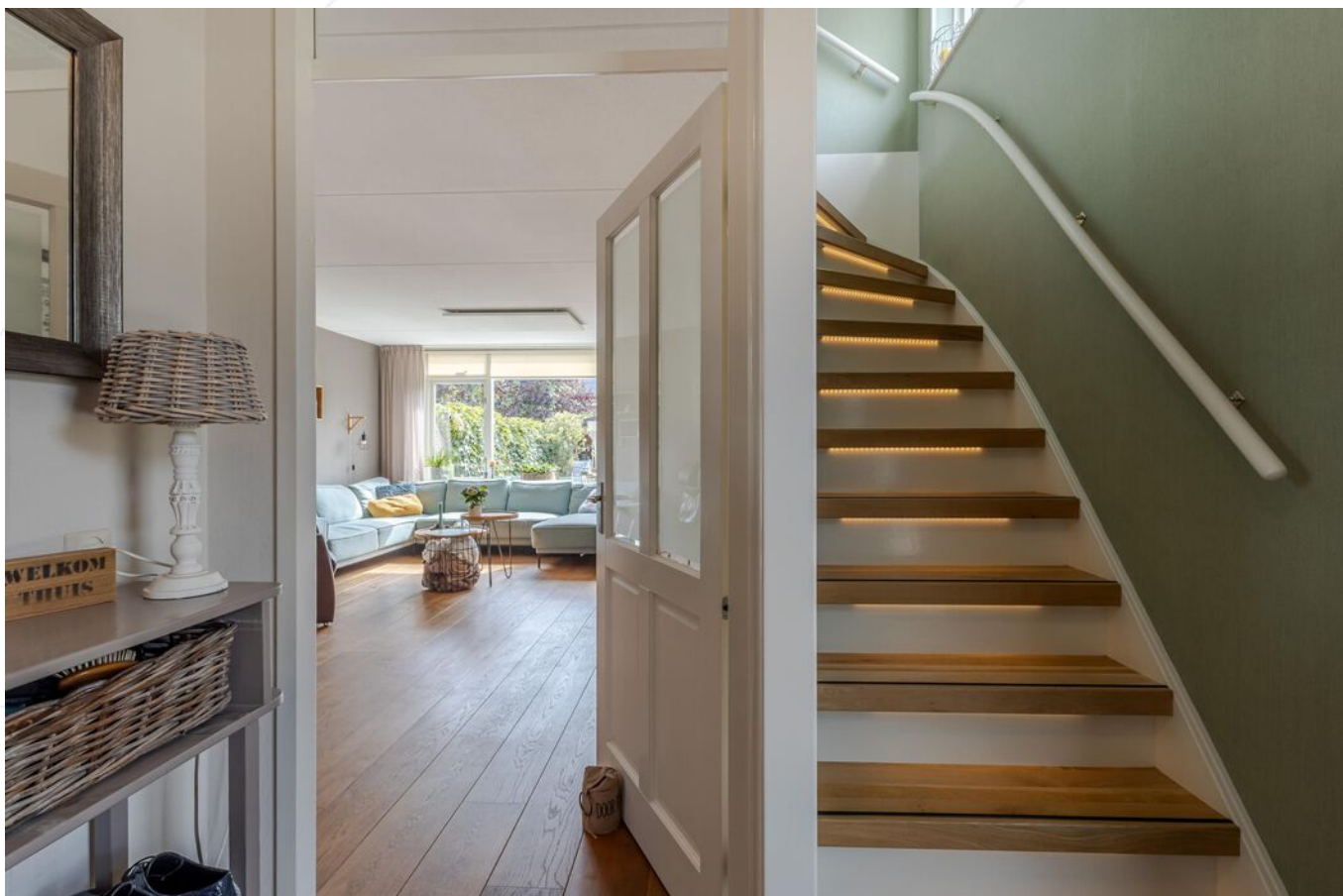


Keuken



Keuken





Hal/trapogang



Hal/entree



Toilet



Slaapkamer





Overloop 1e verdieping



Overloop 2e verdieping



Slaapkamer



Slaapkamer

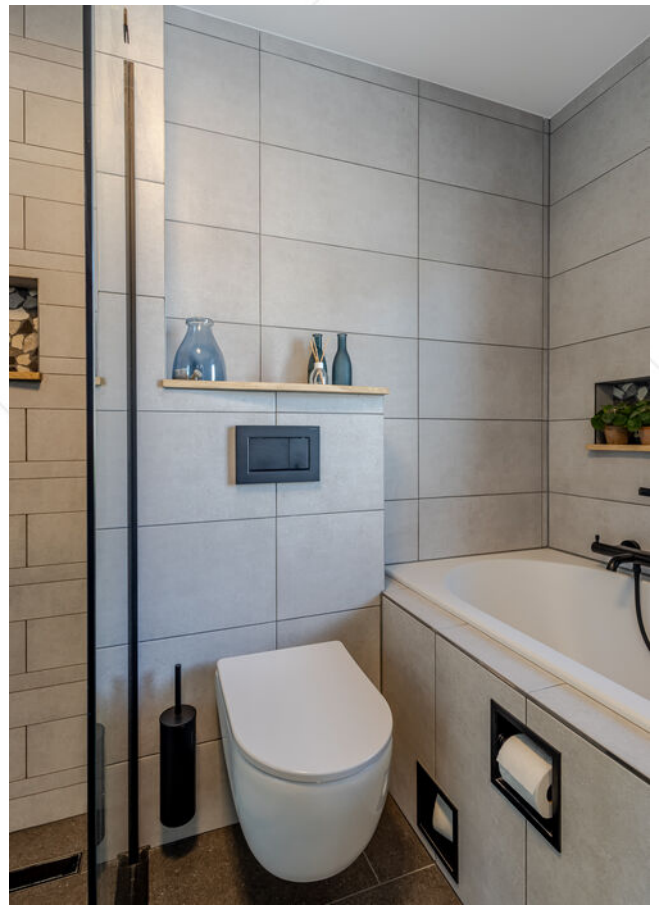




Slaapkamer



Slaapkamer



Badkamer





Achtertuin





Achtertuin





Achtertuint





Straatbeeld



Garagebox (optioneel te koop)

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	houten parket	behang	sputwerk	toegang tot: - meterkast - toilet - 1e verdieping middels trapopgang
toilet	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - duoblok toilet - fonteintje - raam
woonkamer	houten parket	glasvliesbehang	sputwerk	voorzien van: - houtkachel (speksteen) - airconditioning (koelen en verwarmen) - elektrische zonnescrm (afstandsbediening)
keuken	vloertegels + vloerverwarming (hoofdverwarming)	sauswerk	sauswerk	keuken met hoekopstelling voorzien van: - koelkast - (combi)magnetron - hete luchtoven - vaatwasser - quooker (lekt een klein beetje) - afzuigkap - 5- pits inductiekookplaat toegang tot: - tuin - inpandige garage
inpandige garage	vloertegels			afmetingen ca. 5.55 meter x 2.70 meter voorzien van: - vloerverwarming (bijverwarming) - elektrische geïsoleerde garagedeur (losse handbedieningen) - omvormer zonnepanelen - toegang naar zijtuin
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	behang	sauswerk	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer voorzien van raam in de zijgevel
slaapkamer 1	laminaat	behang	sputwerk	gelegen aan de voorzijde
slaapkamer 2	laminaat	behang	sputwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - airconditioning (koelen en verwarmen) - vaste kast - elektrische rolluiken
slaapkamer 3	laminaat	behang	sputwerk	voorzien van: - airconditioning (koelen en verwarmen) - vaste kast - elektrische rolluiken

Afwerkstaat

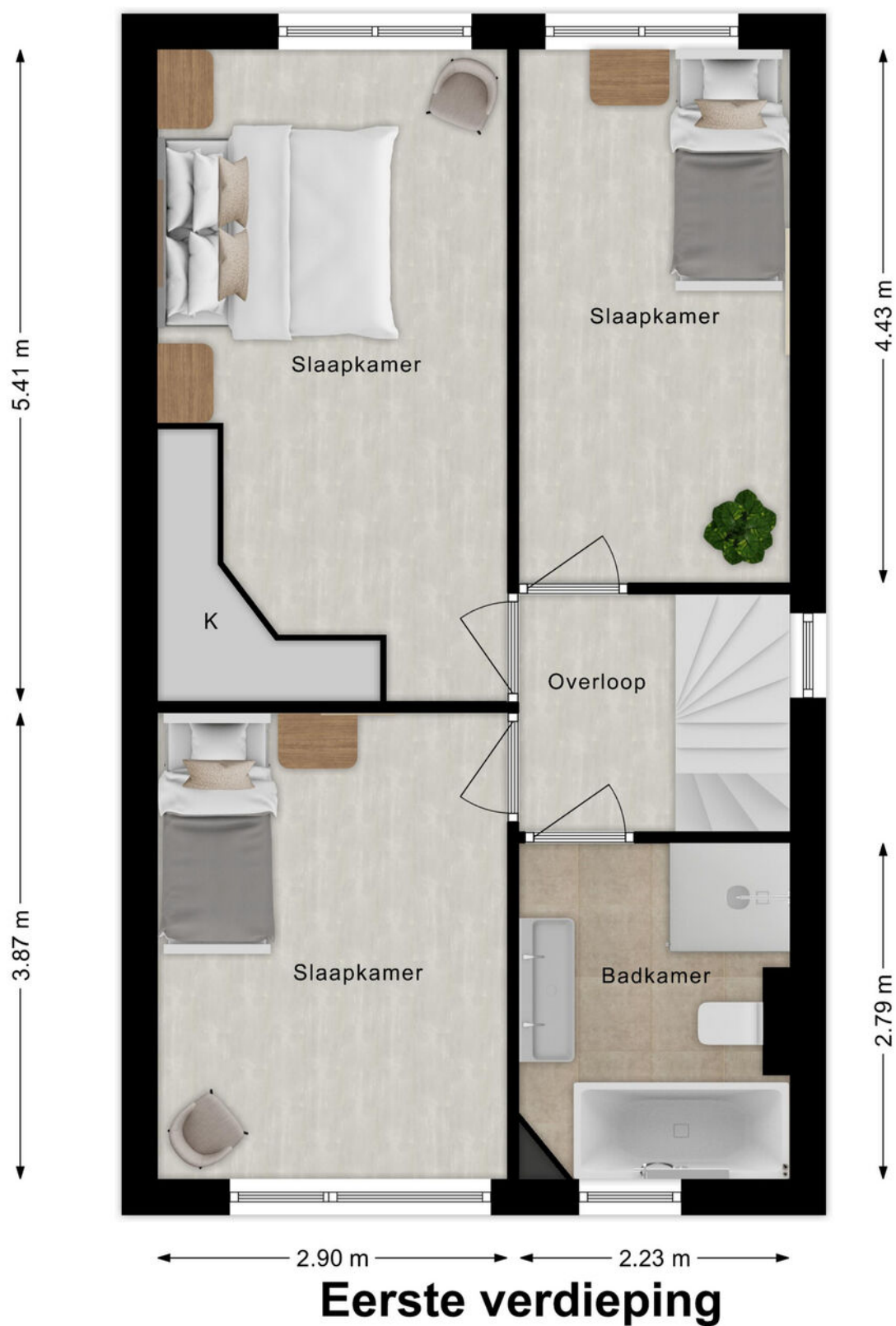
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
VERVOLG 1e VERDIEPING				
badkamer	vloertegels	wandtegels	sauswerk	voorzien van: - ligbad - wastafelmeubel met 2 waskommen en verwarmde spiegel - douchecabine - 2e toilet - elektrische vloerverwarming - mogelijkheid tot elektrische zonwering
2e VERDIEPING				
overloop	vloertegels	behang/sauswerk	sauswerk	voorzien van: - raam in zijgevel - c.v.-opstelling - washoek met witgoedaansluitingen en wasbak - bergruimte toegang tot: - 2 slaapkamers - vlisering/entresol
slaapkamer 4	laminaat	behang	plafondplaten	voorzien van: - dakraam - bergruimte achter schotten
slaapkamer 5	laminaat	behang	plafondplaten	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - bergruimte achter schotten - dakraam
entresol	tapijt		sauswerk	stahoogte ca. 1,60 meter, voorzien van: - dakraam bereikbaar middels vaste trap
BUITEN				
tuin				gesitueerd op het oosten voorzien van: - sierstraatwerk - borders - gras - terras - tuinhuis - achterom - beschoeiing - gehuurde tuingrond van de gemeente. Koper dient een nieuwe huurovereenkomst met de gemeente af te sluiten.
vrijstaande houten berging				afmetingen ca. 1.75 x 2.70 meter voorzien van elektra-aansluiting

Plattegrond

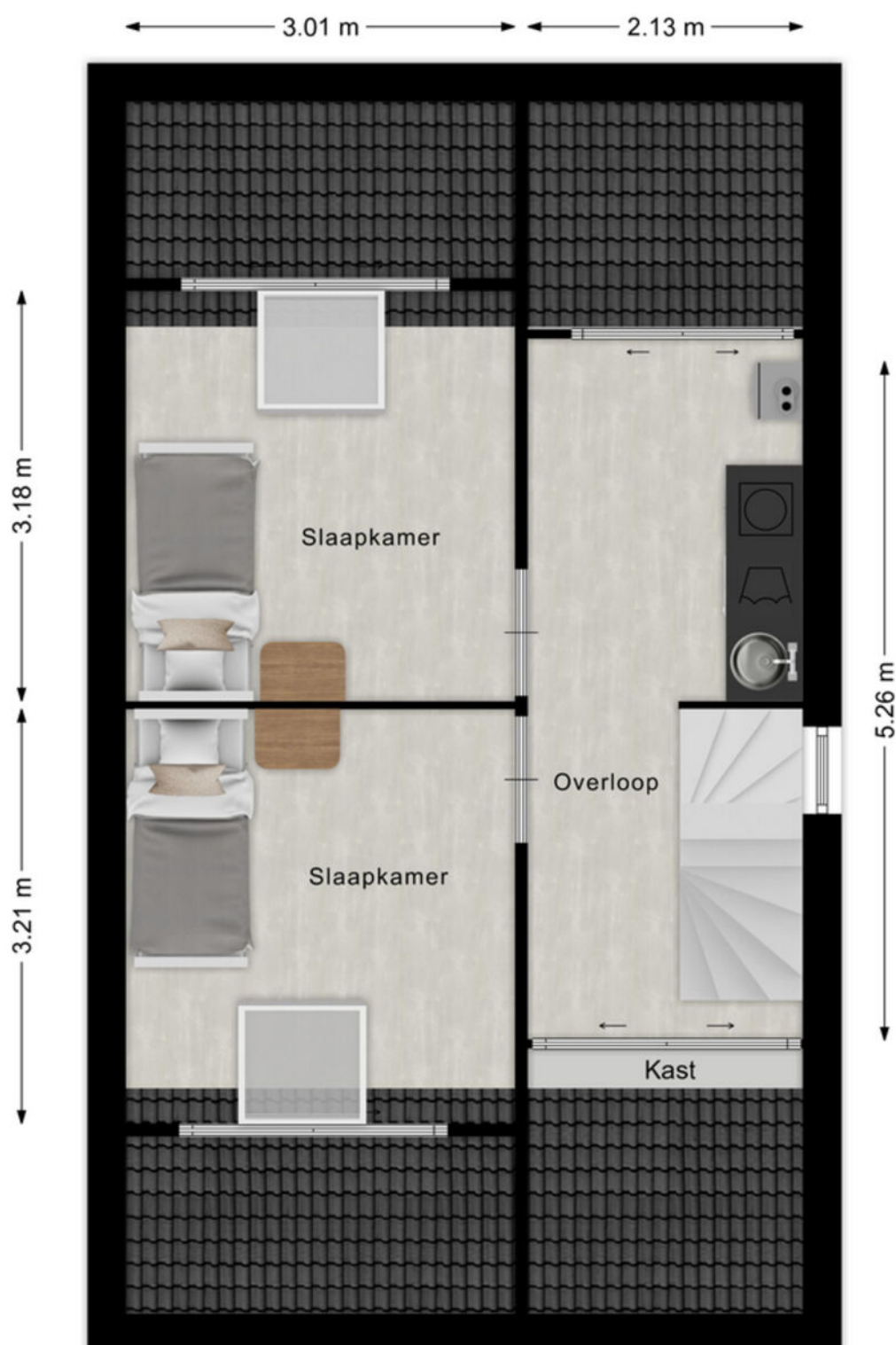


Begane grond

Plattegrond



Plattegrond

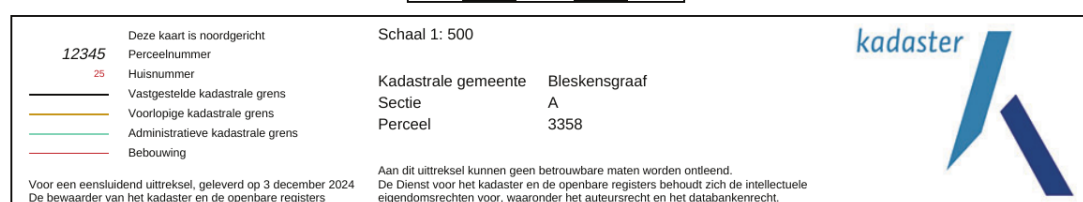


Tweede verdieping

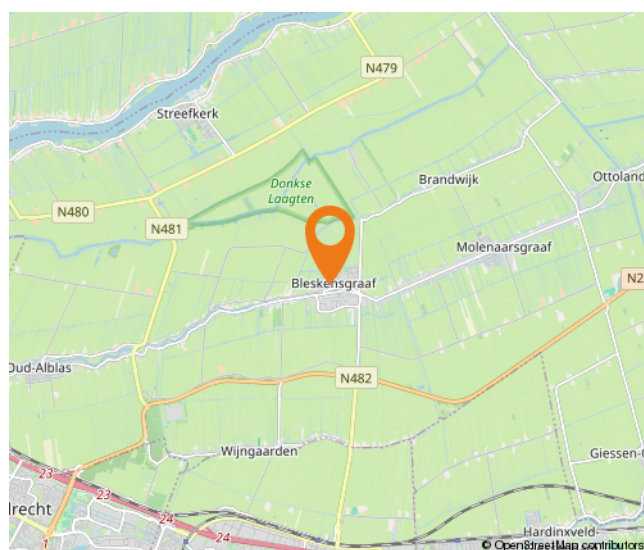
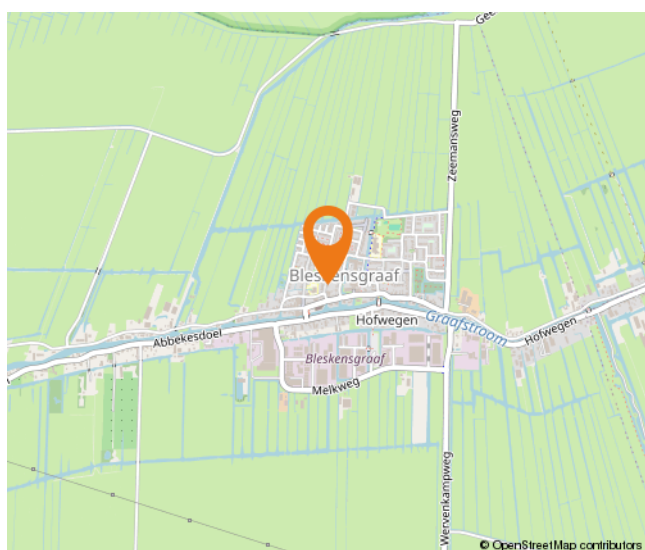
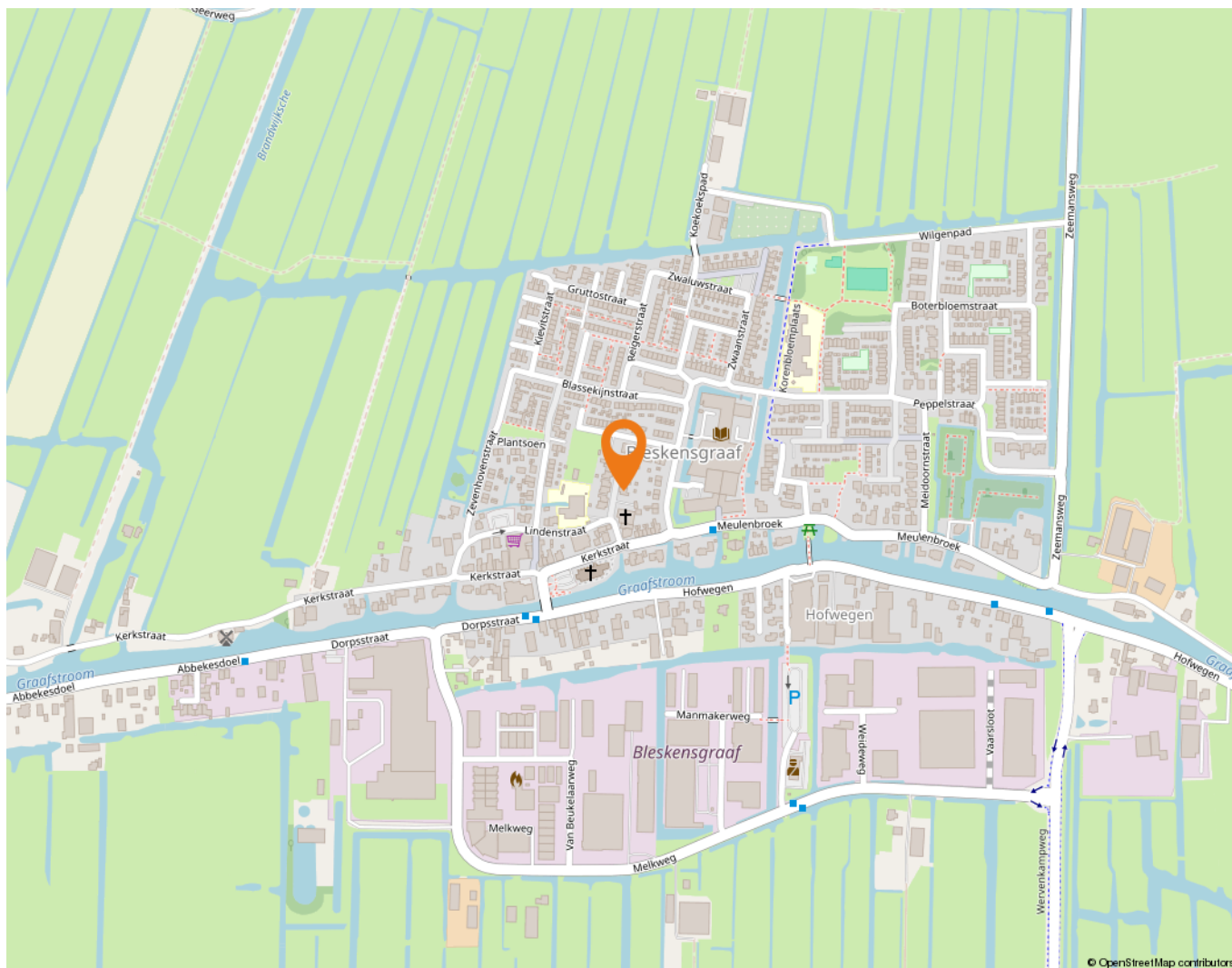
Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Kaarten



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Hoek (bruin) kledingkast in de grote achterslaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen	X		
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	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		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

Alblasserwaard Makelaars & Taxateurs

Als makelaars voelen wij ons als geen ander thuis in de regio Alblasserwaard. Dit is waar wij opgegroeid zijn, wonen en ons leven zich afspeelt. Met veel enthousiasme en energie zijn wij dagelijks bezig met de woningen in dit prachtige gebied! Wij vinden het een voorrecht om in deze regio actief te zijn.

Alblasserwaard Makelaars & Taxateurs is een fris en deskundig full-service makelaarskantoor met de beschikking over een schat aan praktische ervaring, gecombineerd met theoretische kennis. Momenteel telt ons kantoor tien enthousiaste medewerkers die ieder beschikken over relevante kennis. Over bestaande bouw, maar zeker ook over nieuwbouw. Wij zijn namelijk heel actief in de nieuwbouw en hebben hier speciale medewerkers voor, die goed op de hoogte zijn van de laatste nieuwbouwwontwikkelingen in de Alblasserwaard en omgeving. Of het nu gaat om nieuwbouw of bestaande bouw: we kiezen altijd voor een persoonlijke aanpak, waarbij klanten vaak contact hebben met dezelfde makelaar.

Onze manier van werken staat voor het weglaten van franje en een maximum aan aandacht, inzet en flexibiliteit. Dit betekent dat klanten vooraf weten waar ze aan toe zijn, dat ze weten wat de persoonlijke makelaar/taxateur gaat doen en wanneer ze een bepaalde actie of reactie kunnen verwachten. Een professionele, maar toch persoonlijk en ongedwongen manier van zaken doen is ons motto. Woonwensen in vervulling brengen: daar draait het om bij Alblasserwaard Makelaars & Taxateurs!



Hoe nu verder?



1. Bezichtiging

Indien u de overstap van uw huidige koopwoning naar een toekomstige woning gaat maken, verzorgen wij voor u gratis een waardebeoordeling van uw huidige woning. Maak even een afspraak; u weet dan snel de verkoopwaarde van uw huis.

Na de bezichtiging heeft u de tijd om een en ander te laten bezinken. Heeft u interesse? Dan volgt stap 2!

Heeft u geen interesse? Dan is dat natuurlijk geen probleem. Dan vernemen wij dit graag van u. Het is per slot van rekening ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid.

Verder zoeken naar een andere woning? Volg ons op social media en schrijf u in via onze website! Wij houden u op de hoogte van toekomstig aanbod.



2. U doet een bod op de woning

Tijdens de bezichtiging heeft de makelaar uitgelegd welke verkoopmethode er van toepassing is voor de betreffende woning. Denk bij het onderhandelen/ doen van een bod niet alleen aan de prijs, maar ook aan de datum van overdracht en ontbindende voorwaarden:

- Voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering (eventueel met NHG (Nationale Hypotheek Garantie))
- Voorbehoud van een bouwtechnische keuring.
- Overige voorbehouden: bijvoorbeeld de verkoop van uw huidige woning of het verkrijgen van de goedkeuring van uw (ver)bouwplan.

In de lijst van zaken staat aangegeven welke spullen de verkopende partij achterlaat, meeneemt of ter overname aanbiedt. Wilt u een aantal zaken overnemen? Meldt dit dan ook bij de onderhandeling/ het doen van een bod.



3. Koopovereenkomst

Nadat er een mondelinge overeenstemming is bereikt worden alle afspraken zorgvuldig vastgelegd in de koopovereenkomst. Hiervoor hebben wij uw persoonlijke gegevens nodig.

Wij werken hiervoor met een online platform: Move. U krijgt van ons een link om hierop in te loggen en uw gegevens in te vullen. Hierbij moet u ook de keuze maken bij welke notaris u de overdracht wilt laten plaatsvinden.



4. Financiering

Afhankelijk van de afspraken in de koopovereenkomst heeft u een periode de tijd om de financiële zaken voor de aankoop van de woning te regelen. Laat u het ons weten als dit gelukt is?

Nadat uw financiering is geregeld dient u op tijd zorg te dragen voor de waarborgsom of bankgarantie. Deze bedraagt 10% van de koopsom van de woning.



5. Inspectie en sleuteloverdracht

Voor de sleuteloverdracht plaatsvindt zullen we samen met u en de verkoper naar de woning gaan om de eindinspectie uit te voeren en de meterstanden op te nemen. Bij akkoord gaan we naar de notaris voor het officiële moment, kan de eigendoms-overdracht plaatsvinden en ontvangt u de sleutels van uw nieuwe thuis.

**Volg ons op
social media!**



Hardinxveld-Giessendam

Peulenstraat 137
3371 AL Hardinxveld-Giessendam

Sliedrecht

Thorbeckelaan 1
3362 BL Sliedrecht

Contact

 0184 – 670 733
 info@alblasserwaard.nl

Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Voor onduidelijkheden of zaken die niet zijn vermeld in deze brochure kunt u uiteraard altijd contact opnemen met Alblasserwaard Makelaars & Taxateurs: 0184-670733