



Koolmeesstraat 6

2971 AN Bleskensgraaf Ca
Vraagprijs: € 369.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **119 m²**

PERCEELOPPERVLAKTE: **142 m²**

ENERGIELABEL: **B**

Kenmerken



Woonoppervlakte
119 m²



Inhoud
390 m³



Bouwjaar
1972



Aantal slaapkamers
5

Perceeloppervlakte	142 m ²
Externe bergruimte	9 m ² (stenen berging)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer met toilet en 1 afzonderlijk toilet
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming/Warm water	Nefit HR combiketel uit 2014
Kozijnen	houten kozijnen en kunststof kozijnen t.p.v. dakkapellen
Elektra	12 groepen, 3 aardlekschakelaars
Vloeren	begane grond en 1e verdieping: beton 2e verdieping: hout
Voorzieningen	buitenzonwering, dakraam, rolluiken, glasvezel kabel
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	B
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 54 m ² , noord

Algemene omschrijving

In de gezellige dorpskern van Bleskensgraaf, staat deze ruime tussenwoning die alles in zich heeft om jouw nieuwe thuis te worden. Met een woonoppervlakte van 119 m², verdeeld over vijf slaapkamers en een afwerking die piekfijn in orde is, is dit een plek waar je je direct op je plek voelt.

De woning

Zodra je binnen stapt merk je het direct: licht, ruimte en een prettige sferen. Kom je mee verder de woning bekijken? De woning is praktisch ingedeeld met een ruime doorzon woonkamer en moderne keuken. Op de verdieping bevinden zich 3 slaapkamers, een complete badkamer en een bergkast. Op de 2e verdieping zijn er nog eens 2 slaapkamers te vinden die door de beide dakkapellen éxtra ruim zijn. Hierdoor is ook deze verdieping optimaal leefbaar.

Duurzaam

De woning is volledig geïsoleerd en beschikt over een energielabel B wat zorgt voor een gunstige energienota.

Buiten ontspannen

Ook buiten is het goed vertoeven. De tuin achter de woning is goed verzorgd en gezellig ingericht, ideaal voor een ontspannen avond met familie en vrienden. Dankzij de ruime schuur met aangrenzende overkapping (ca. 2,50 x 2,15m) is er genoeg ruimte voor opslag, maar ook iemand met een uit de hand gelopen hobby kan hier uitstekend uit de voeten.

Omgeving

Wonen in Bleskensgraaf betekent kiezen voor een warme dorps sfeer met alle nodige voorzieningen dichtbij. Winkels, scholen en sportfaciliteiten liggen in de directe omgeving en steden als Dordrecht, Gorinchem en Rotterdam zijn vlot bereikbaar.

Kortom een instapklare gezinswoning met ruimte, comfort en sfeer — helemaal klaar voor nieuwe bewoners.





Woonkamer





Woonkamer





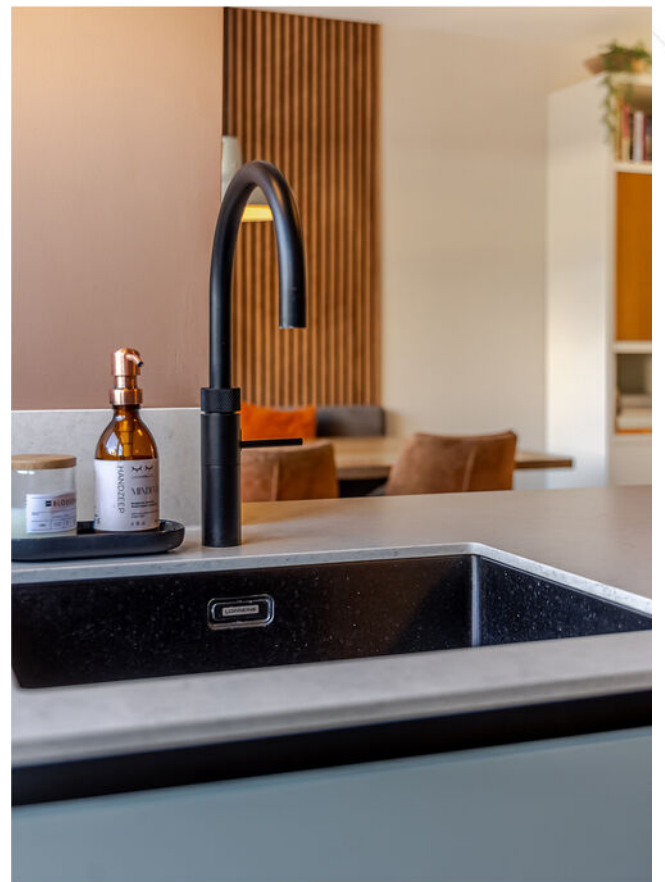
Woonkamer



Keuken



Keuken





Slaapkamer 1





Slaapkamer 2





Slaapkamer 3



Overloop 1e verdieping



Overloop 2e verdieping

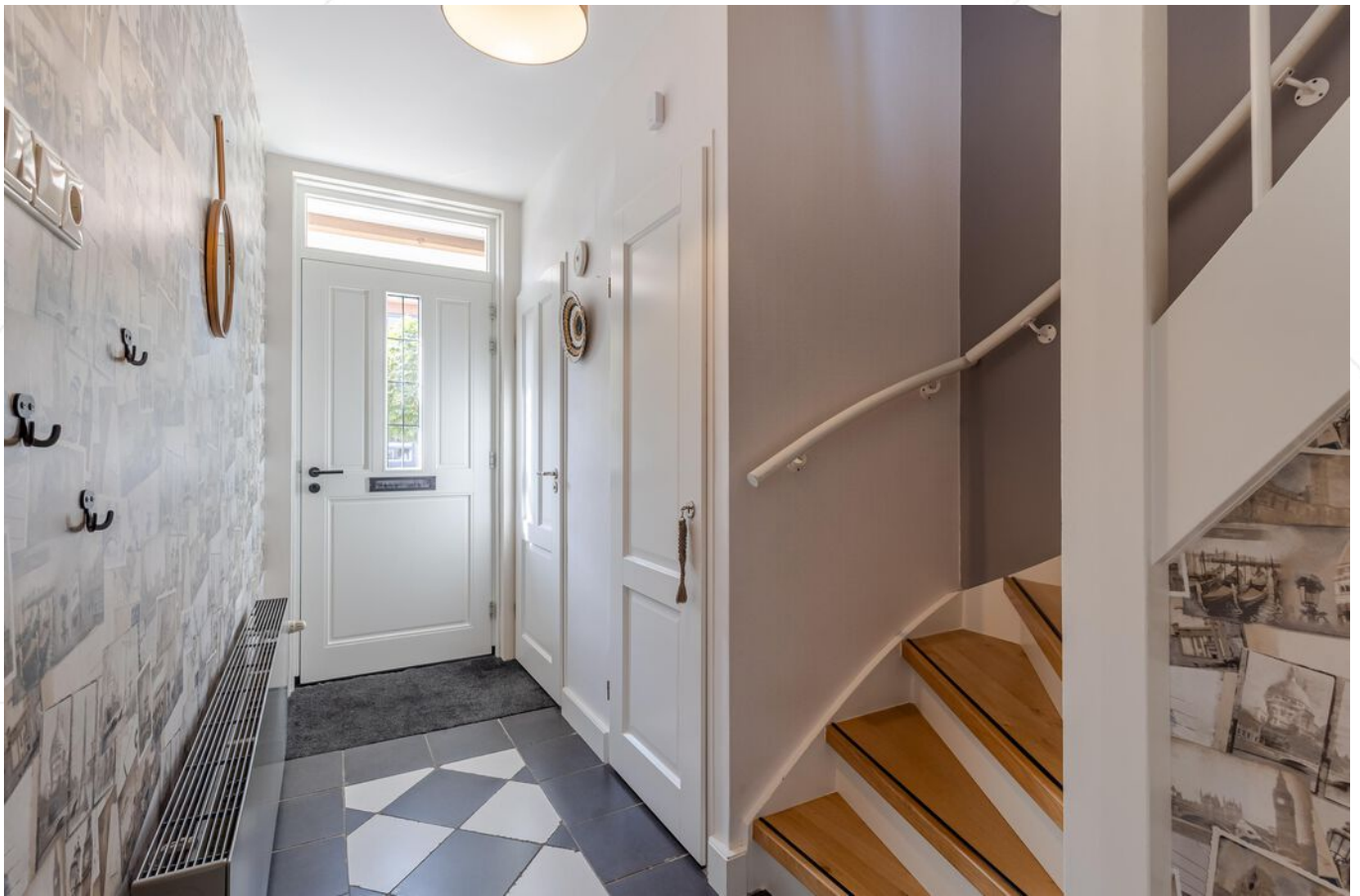


Slaapkamer 4



Slaapkamer 5





Hal/entree



Hal



Toilet

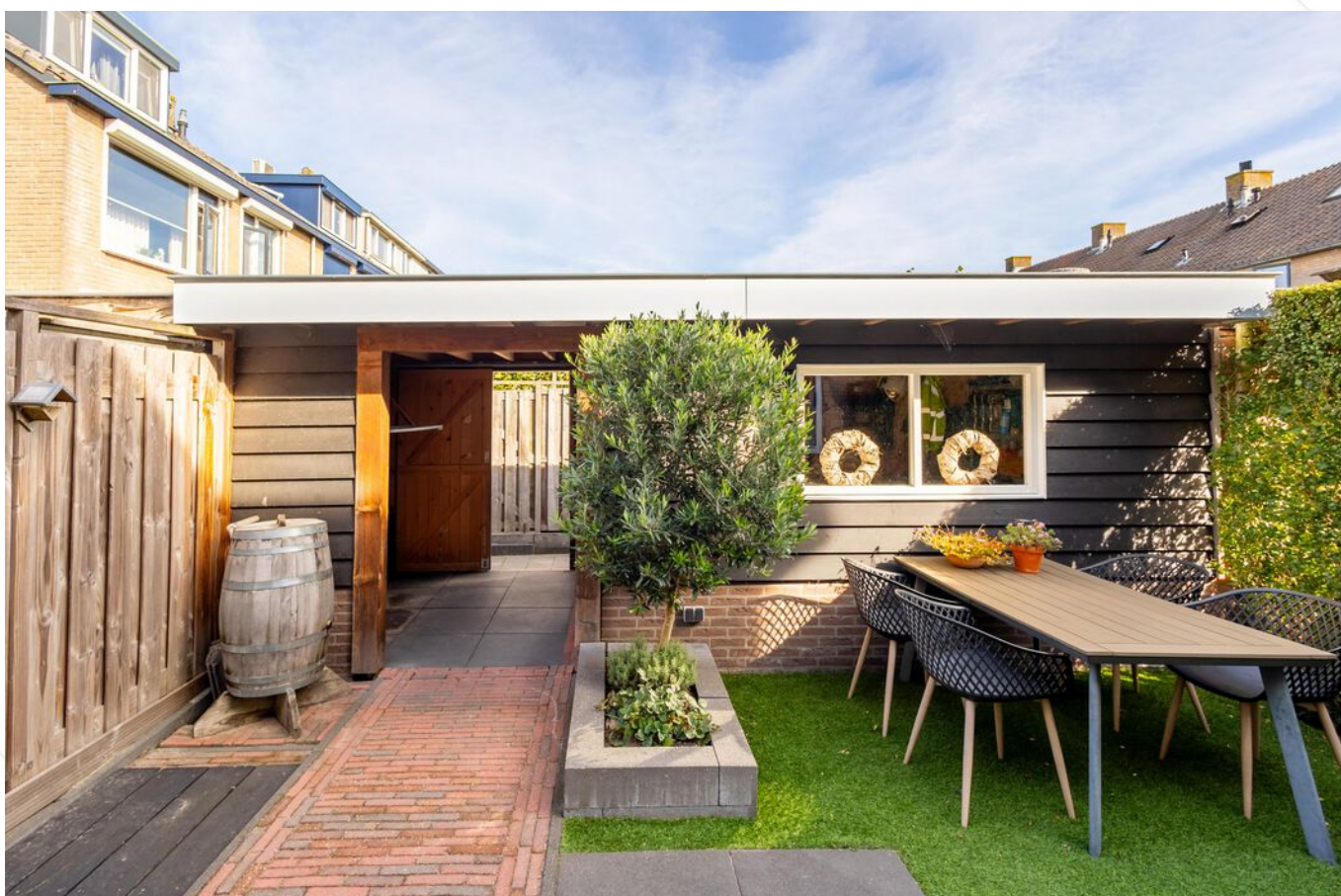


Badkamer





Achtertuin



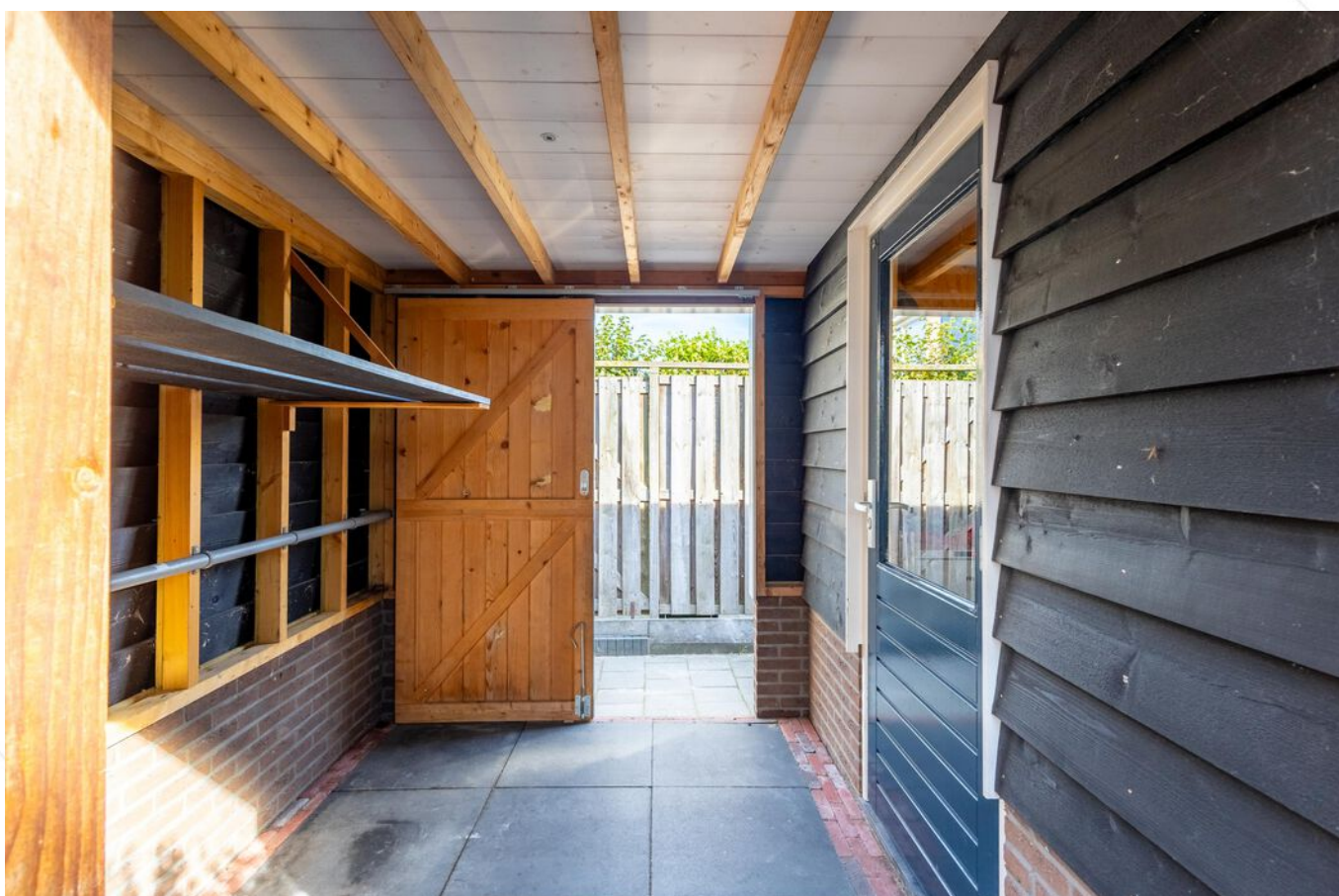


Achtertuint





Achteraanzicht woning/achtertuin



Berging met overkapping



Achterom



Straatbeeld

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	vloertegels	behang	sauswerk	toegang tot: - toilet - meterkast - 1e verdieping middels trapopgang - woonkamer
toilet	vloertegels	wandtegels	sauswerk	voorzien van: - wandcloset - fonteintje
woonkamer	houten vloerdelen	behang	sauswerk	doorzonwoonkamer voorzien van vaste kastenwand
keuken	vloertegels	sauswerk	sauswerk	keuken met hoekopstelling en separaat eiland, voorzien van: - koelkast - vrieskast - (combi) magnetron - afzuigkap - vaatwasser (2025) - oven - boretti 6 pits gaskookplaat - Quooker (ter overname) toegang tot achtertuin
1e VERDIEPING				
overloop	tapijt	behang	gipsplaten	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer - 2e verdieping middels trapopgang voorzien van bergkast
slaapkamer 1	laminaat	behang	gipsplaten	gelegen aan de voorzijde
slaapkamer 2	tapijt	behang	gipsplaten met ornamenten	gelegen aan de achterzijde voorzien van vaste kastenwand
slaapkamer 3	laminaat	behang	gipsplaten	gelegen aan de achterzijde
badkamer	vloertegels	wandtegels	sauswerk	voorzien van: - ligbad met douchegelegenheid - designradiator - 2e toilet - wastafel met spiegelkast - raam

Afwerkstaat

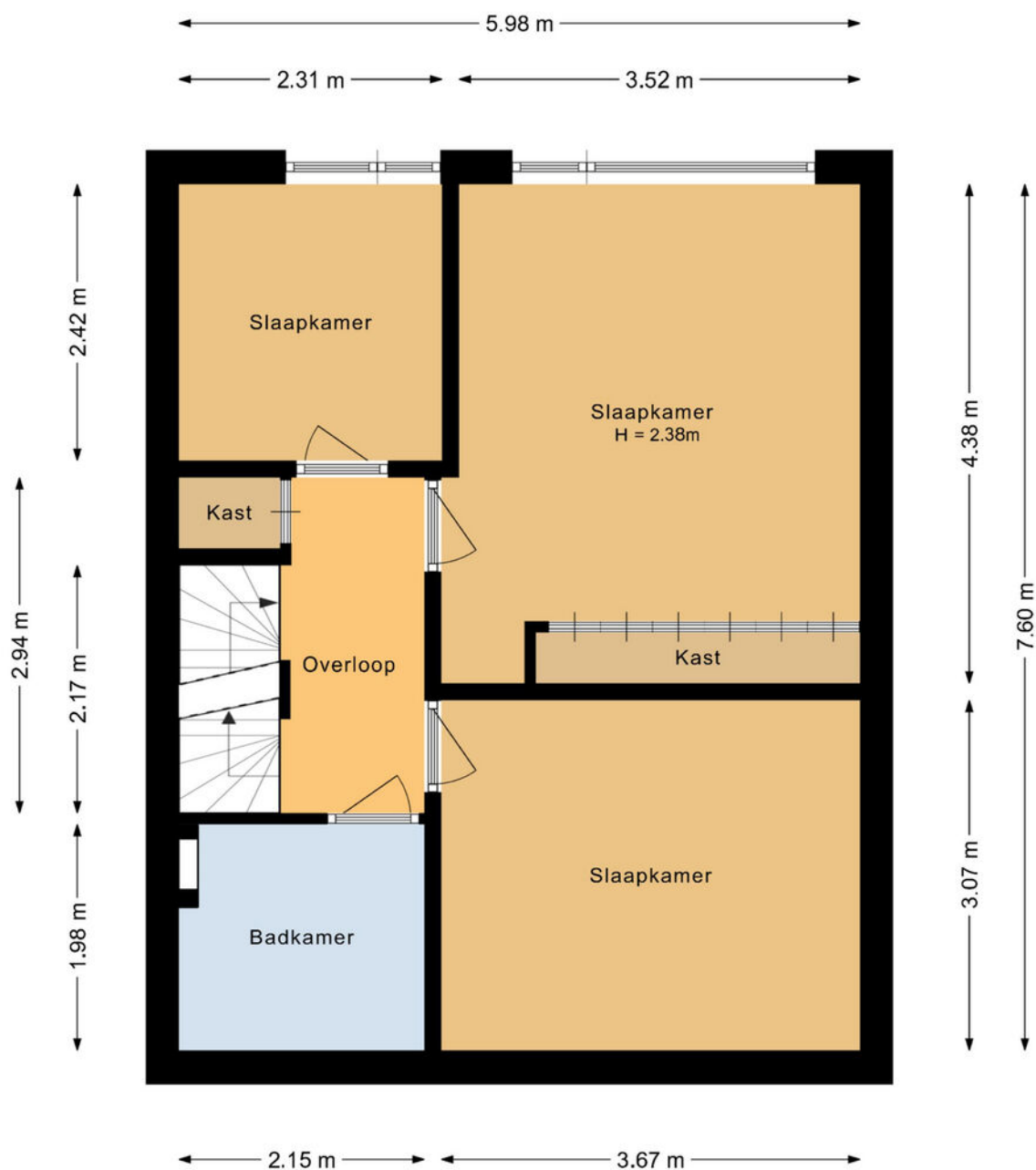
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
voorzolder	laminaat	behang	sauswerk	toegang tot: - 2 slaapkamers - witgoedaansluitingen - cv-opstelling - spoelbak - vaste kasten en ombouw voor wasapparatuur - bergruimte achter schotten
slaapkamer 4	laminaat	deels sauswerk	sauswerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - dakkapel - bergruimte achter schotten - ingebouwd bed ombouw
slaapkamer 5	laminaat	behang	sauswerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - dakkapel - vaste kastenwand - bergruimte achter schotten
BUITEN				
tuin				gesitueerd op het noorden voorzien van: - berging met overkapping (2.48 x 2.14 meter) - terras - 3 borders met (groen)beplanting - achterom
stenen berging				afmetingen ca. 2.40 x 3.65 meter, voorzien van water- en elektra-aansluiting

Plattegrond begane grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond 1e verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

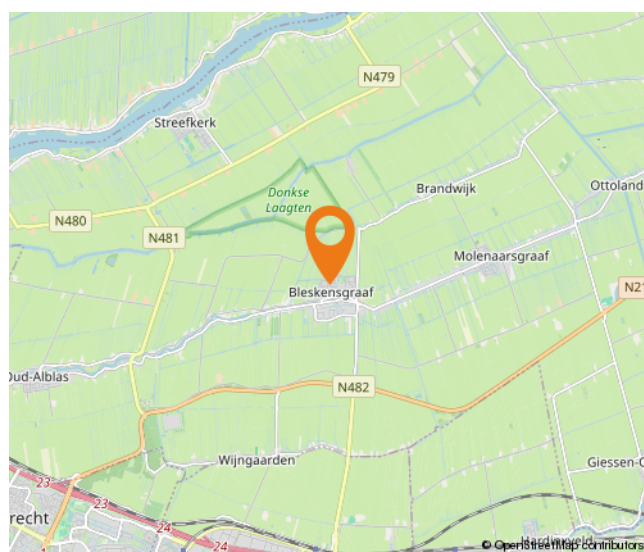
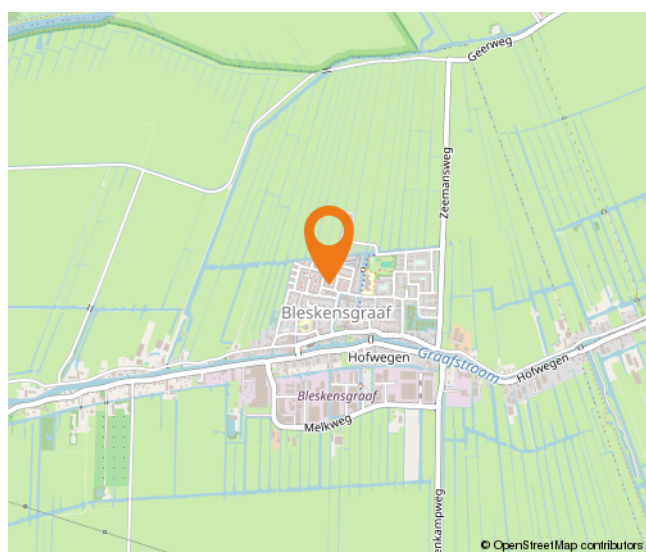
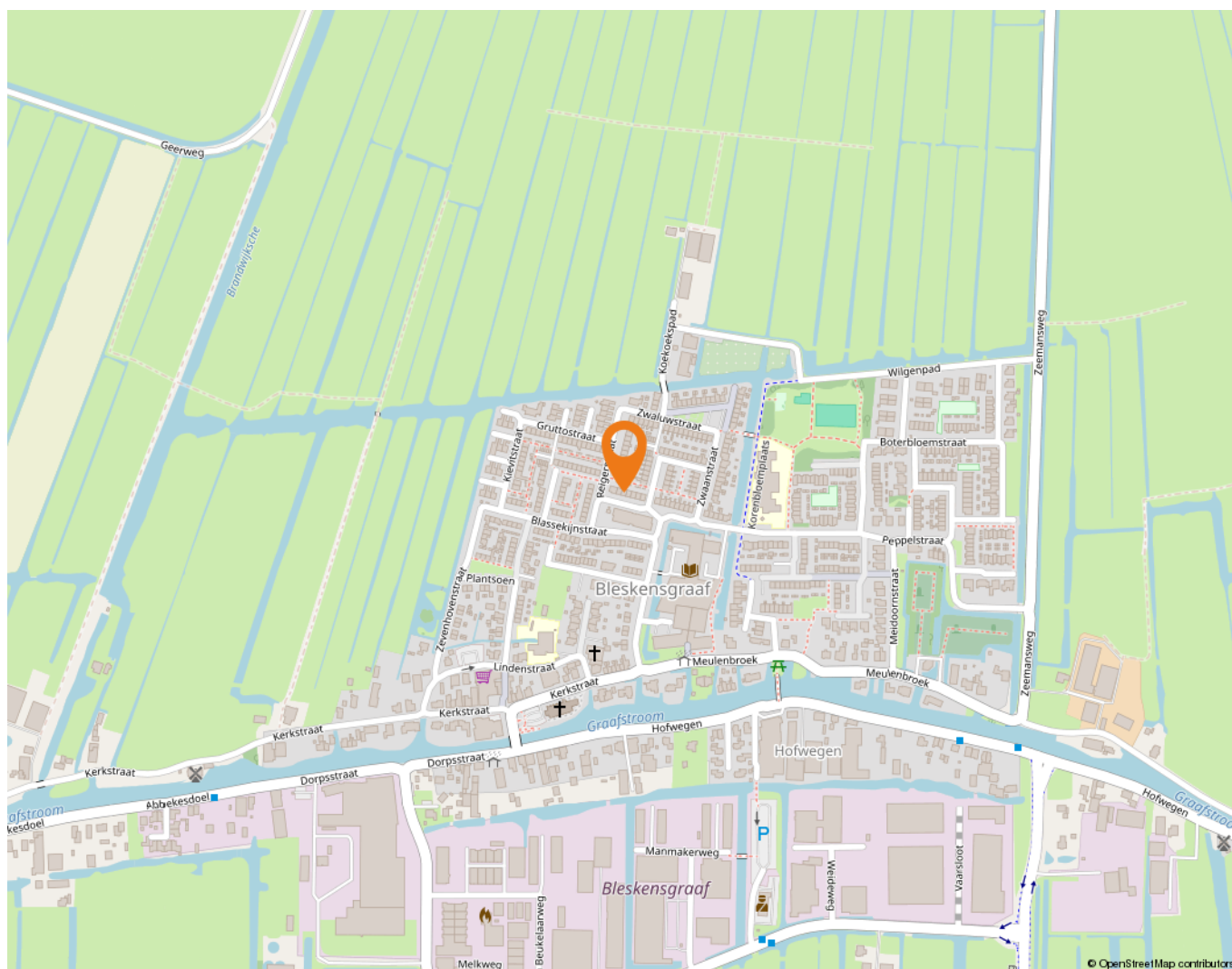
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Kaarten



Wonen in de Alblasserwaard

Een puur Hollands landschap vol natuur, water en molens: de Alblasserwaard is een waar juweel. Het bestaat uit zeven gemeenten en onder meer de dorpskernen Bleskensgraaf, Molenaarsgraaf, Brandwijk en Wijngaarden maken deel uit van de Alblasserwaard.

Kronkelende rivieren, allerhande knotwilgen en idyllische dorpen kenmerken de Alblasserwaard. Er zijn volop mogelijkheden om te wandelen, te fietsen en te recreëren en het is dan ook niet verwonderlijk dat de Alblasserwaard steeds meer in trek is. Om er te ontspannen, maar zeker ook om te wonen. In dorpen als Bleskensgraaf, Molenaarsgraaf, Brandwijk en Wijngaarden ervaren inwoners de rust en ruimte die de Alblasserwaard te bieden heeft.

Alle voorzieningen zijn in de buurt, zoals in Bleskensgraaf waar een onder meer een supermarkt, een restaurant, kerken, een huisartsenpraktijk en meerdere winkels te vinden zijn. Ook zitten er meerdere scholen in het dorp. Wie wil genieten van het water, kan dat doen bij de Graafstroom, die door het dorp heen stroomt. Ook in Molenaarsgraaf zijn allerlei voorzieningen te vinden – van een supermarkt tot en met een kinderdagverblijf en van een vakantiepark tot en met een natuurgebied. Dan is er ook nog Brandwijk, een charmant dorpje middenin de Alblasserwaard. Je kunt er genieten in natuurreservaat Donkse Laagten en het is er heerlijk rustig wonen. Liever wonen in Wijngaarden? Ook een mooie optie. In dit dorp aan de zuidkant van de Alblasserwaard zijn voorzieningen te vinden als een school, een kerk, een dorpshuis, een ijsboerderij, een kinderdagverblijf en niet te vergeten een natuurgebied.

Het maakt eigenlijk niet zoveel uit waar je woont in de Alblasserwaard, de omgeving is hoe dan ook prachtig. De vele vergezichten, vogels en watertjes maken de Alblasserwaard tot een heerlijke plek om te wonen. In een centrale omgeving, want de snelweg A15 en de provinciale weg N214 zijn vanuit alle dorpen in de Alblasserwaard snel en gemakkelijk te bereiken.



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Wandkast woonkamer, gehele lengte woonkamer			X
- losse kasten slaapkamers en zolder		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Overgordijnen kleine slaapkamer achter en grote slaapkamer voorzijde		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Bed en ombouw voorkamer zolder	X		
- Inbouwkast achterkamer zolder	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser			X
- Quooker			X
- koffiezetapparaat		X	
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/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Olijfboom achtertuin		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		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