



Leeuwerikstraat 5

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

WOONOPPERVLAKTE: **105 m²**

PERCEELOPPERVLAKTE: **142 m²**

ENERGIELABEL: **C**

Kenmerken



Woonoppervlakte
105 m²



Inhoud
360 m³



Bouwjaar
1967



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	142 m ²
Externe bergruimte	14 m ² (vrijstaande dubbele stenen berging)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer, 2 toiletten
Isolatie	dubbel glas
Verwarming/Warm water	c.v.-ketel Nefit Trendline Aquapower HRC25 uit 2024
Kozijnen	volledig houten kozijnen (schilderwerk is in augustus gedaan door een professionele schilder)
Elektra	10 groepen, 2 aardlekschakelaars
Vloeren	begane grond +1e verdieping: beton 2e verdieping: hout
Voorzieningen	airconditioning uit 2025
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	C
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 72 m ² , zuidoost (aangelegd in 2024)

Wonen in het hart van de Alblasserwaard

Ruimte voor het hele gezin – én voor jezelf, in het hart van de Alblasserwaard!

Welkom in Bleskensgraaf, een levendig en geliefd dorp midden in het groene hart van de Alblasserwaard. Hier woon je rustig, kindvriendelijk én met alle voorzieningen dichtbij: scholen, winkels, sportverenigingen en uitvalswegen richting de randstad. De ideale plek voor wie landelijk wil wonen zonder in te leveren op comfort en bereikbaarheid.

In een verkeersluw hofje staat deze verrassend ruime eengezinswoning met 4 slaapkamers. De lichte doorzon woonkamer zorgt voor een prettige leefruimte en de degelijke keuken in landhuisstijl vormt het warme hart van de begane grond.

Op de eerste verdieping vind je 2 goed bemeten slaapkamers, een ruime en moderne badkamer en een separaat toilet. De tweede verdieping biedt nóg meer ruimte, met twee extra (slaap)kamers en een aparte wasruimte. Perfect voor een groot gezin, logés óf om in alle rust te werken of studeren aan huis. Eén van de kamers leent zich uitstekend als kantoor of praktijkruimte.

De diepe en fraai aangelegde achtertuin is een heerlijke plek om te ontspannen en beschikt over een dubbele stenen berging en een handige achterom.

Een ideale woning voor wie ruimte, rust én gemak zoekt – in een gezellige dorpsomgeving met alles binnen handbereik.





Woonkamer



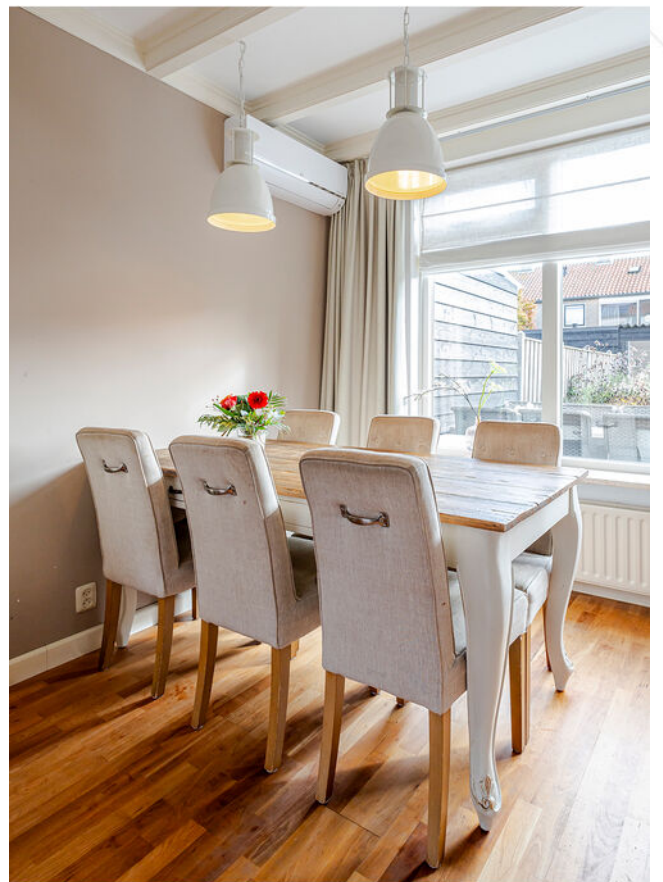


Woonkamer





Woonkamer





Keuken





Keuken





Hal/entree



Hal/trapogang



Toilet



Slaapkamer 1





Slaapkamer 2





Badkamer





Slaapkamer 3



Slaapkamer 4



Wasruimte



Achteraanzicht woning/achtertuint



Achtertuint





Achtertuin



Voortuin



Vooraanzicht woning



Straatbeeld

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	parketvloer	behang	houten delen	toegang tot: - keuken - woonkamer - 1e verdieping middels trapopgang
toilet	vloertegels	wandtegels	houten delen	voorzien van: - zwevend closet fonteintje - raam aan de voorzijde
woonkamer	parketvloer	stucwerk	stucwerk + balken	voorzien van: - 1x vast raam aan de achterzijde - 1x vast raam aan de voorzijde + 1x draai/- en 1x kiepraam - open haard - airconditioning
keuken	parketvloer	wandtegels	houten delen	gesloten keuken voorzien van: - koelkast - vrieskast - oven - afzuigkap - gaskookplaat - deur naar tuin - ramen
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	behang	zachtboard	toegang tot: - 2 slaapkamers - badkamer - toilet - 2e verdieping middels trapopgang
slaapkamer 1	laminaat	behang + sauswerk	gipsplaten	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - vaste kastenwand - airconditioning - 1x vast- en 1x draairaam
slaapkamer 2	laminaat	behang + sauswerk	gipsplaten	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - vaste kastenwand - 1x vast- en 1x draairaam
toilet	vloertegels	wandtegels	houten delen	voorzien van: - zwevend closet - designradiator - fonteintje - kantelraampje
badkamer	vloertegels	wandtegels	stucwerk + inbouwspots	voorzien van: - dubbele wastafel - inloopdouche - ligbad - 1x kiepraam - designradiator

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
overloop	laminaat	behang	houten delen	toegang tot: - 2 slaapkamers - wasruimte
slaapkamer 3	laminaat	behang	houten delen	voorzien van: - airconditioning - 1x vast- en 1x draairaam
slaapkamer 4	laminaat	behang	houten delen	voorzien van 2x draai- en 1x vast raam
wasruimte	laminaat	behang	houten delen	voorzien van: - C.V.-opstelling - 1x vast- en 1x draairaam - witgoedaansluitingen
BUITEN				
tuin				gesitueerd op het zuid- oosten voorzien van: - nieuwe schuttingdelen - terras - planten bakken - berging met doorgang - uitvalscherf
stenen berging				afmetingen 6.00 x 2.25 meter voorzien van: - elektra- en wateraansluiting - dubbel glas - achterom

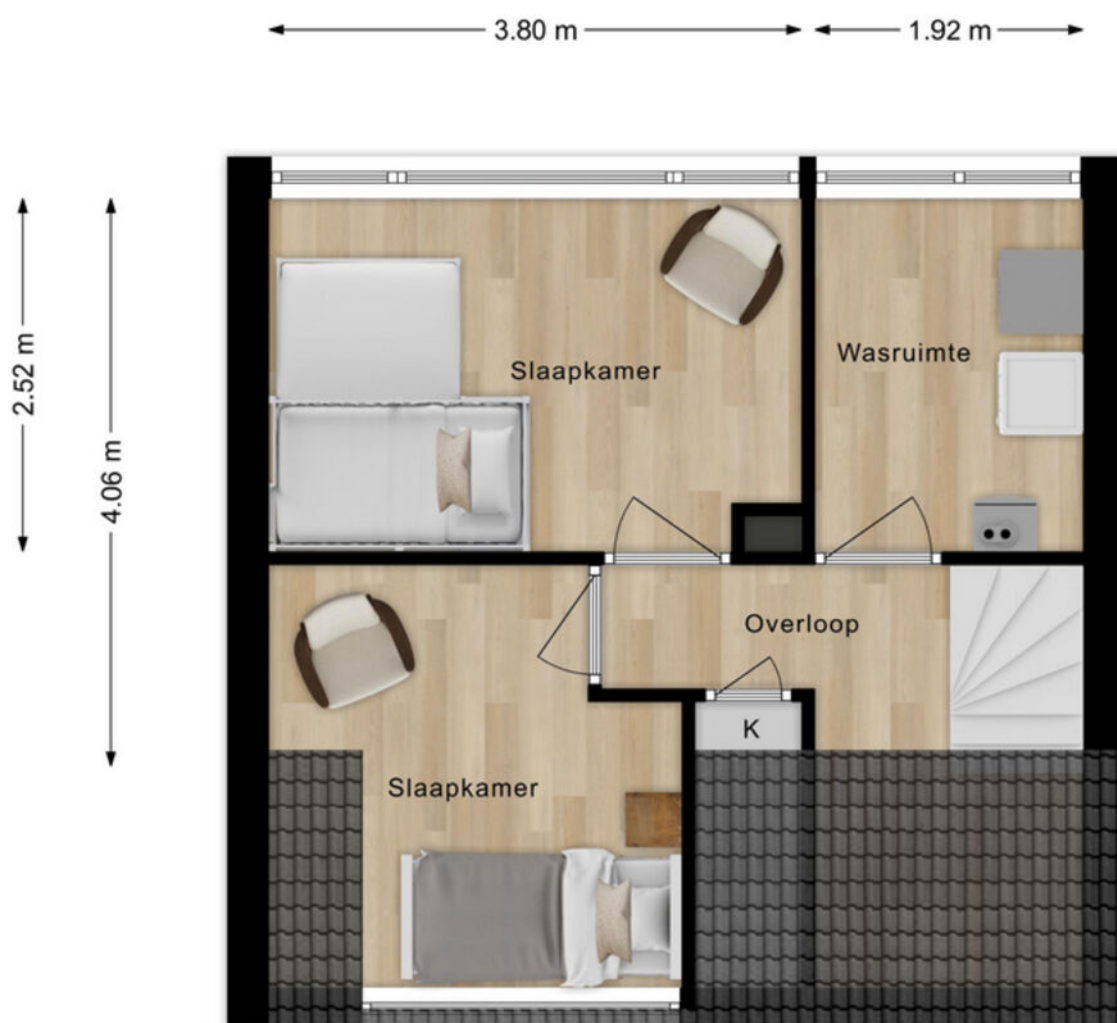
Plattegrond begane grond



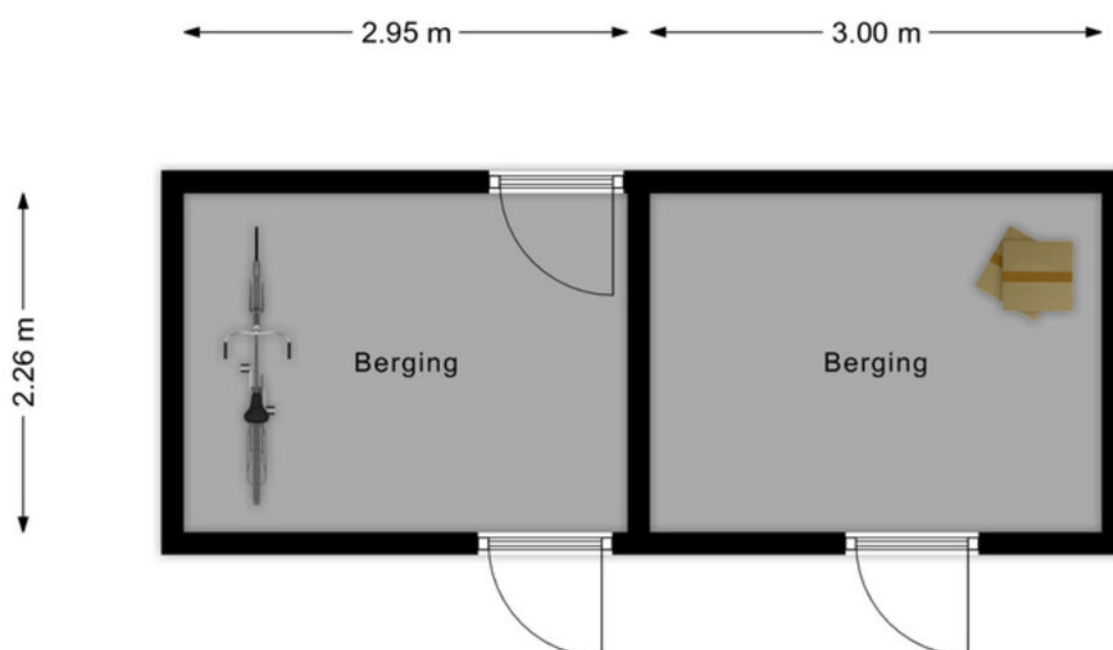
Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 2e verdieping



Plattegrond berging



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

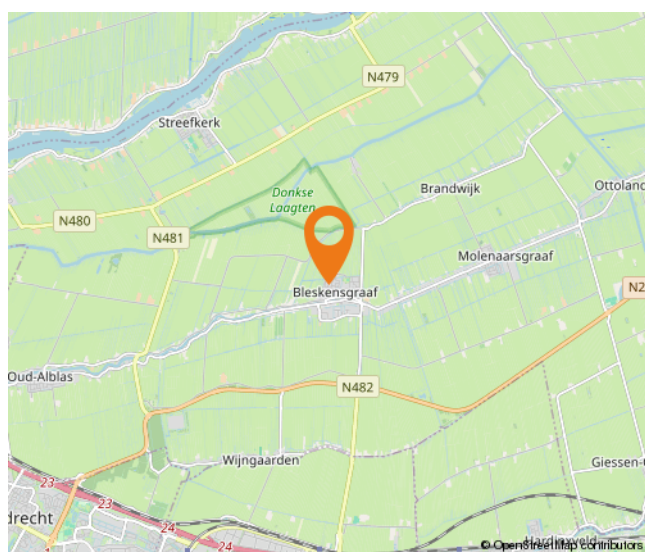
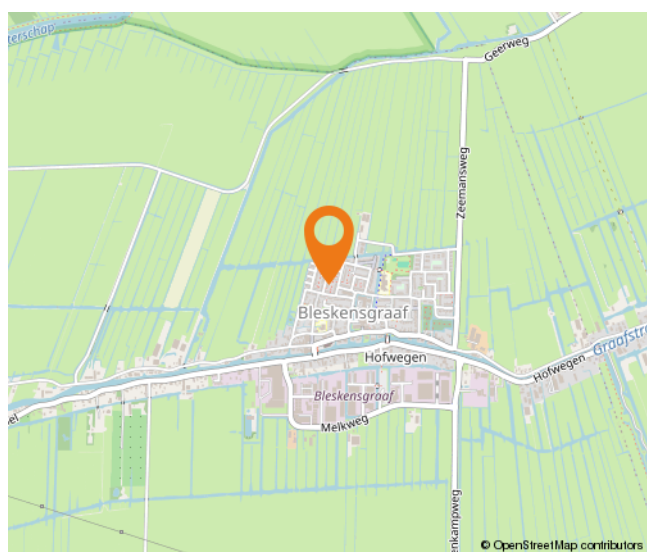
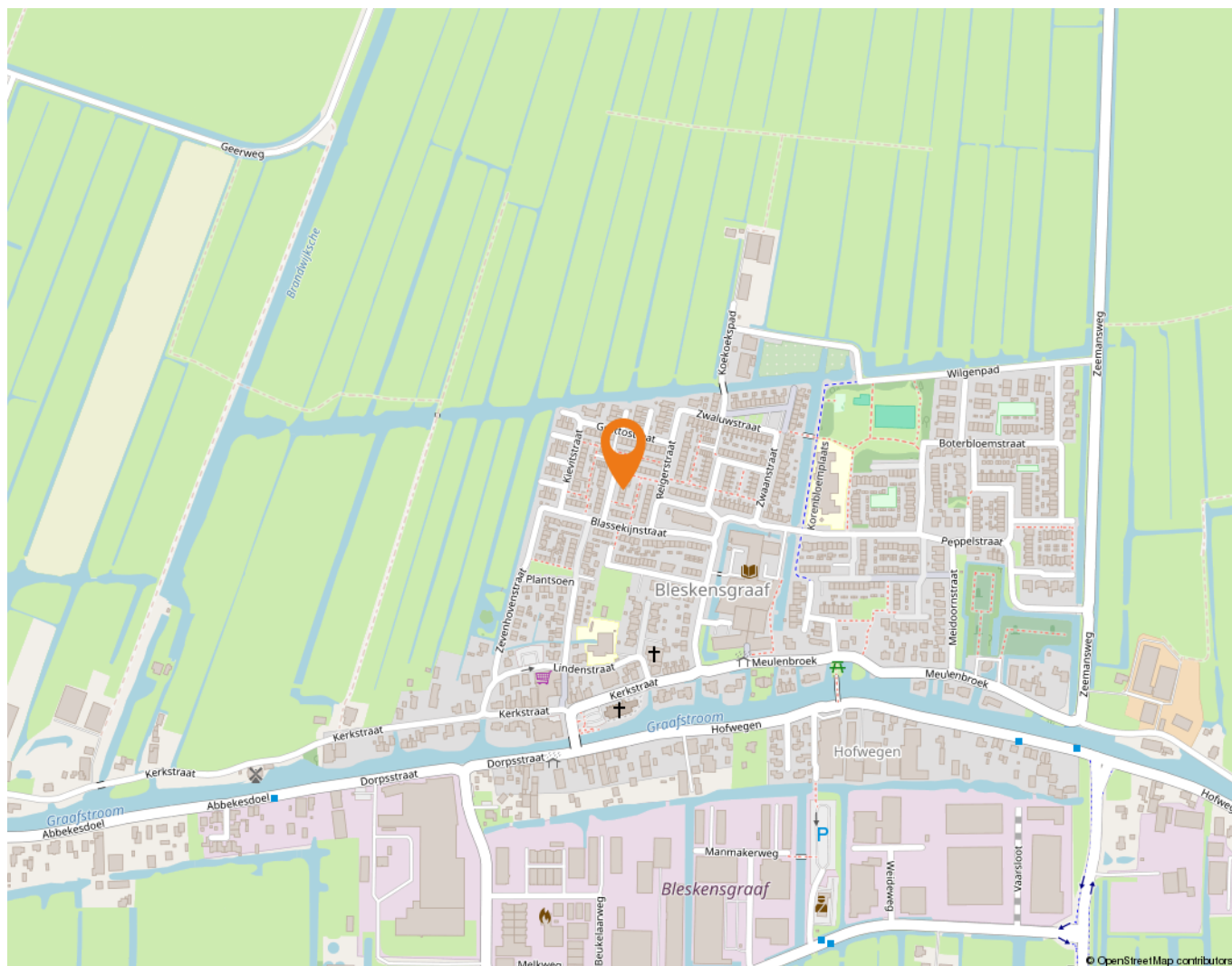
Uw referentie: ---



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Bleskensgraaf Sectie A Perceel 2980 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.	kadaster 
---	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 augustus 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Hordeur	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	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		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Markies voorkant			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- Slimme thermostaatknoppen zolder 2x			X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiatorfolie	X		
- Radiatorventilator	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Containerombouw			X
Tuin - Verlichting/installaties			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Betonnen zitelementen			X
- Trampoline	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