



## Vijf Achtenhof 1

2971 VX Bleskensgraaf Ca

Vraagprijs: € 445.000,- v.o.n.

WOONOPPERVLAKTE: **98 m<sup>2</sup>**

PERCEELOPPERVLAKE: **111 m<sup>2</sup>**

ENERGIELABEL: **A+++**

# Algemene omschrijving

Wil je genieten van alle voordelen van een nieuwbouwwoning, maar niet lang wachten op de oplevering? Dan is dit jouw kans. Deze moderne rijwoning is namelijk al vergevorderd in de bouw, waardoor de sleuteloverdracht al in oktober 2026 kan plaatsvinden. De woning heeft een woonoppervlakte van 100 m<sup>2</sup>. De woning heeft een energielabel A+++, heeft 6 zonnepanelen en is voorzien van een warmtepompinstallatie. Daardoor is de woning comfortabel en energiezuinig. Zo ben je helemaal klaar voor de toekomst én profiteer je van lage energielasten!

Doordat de woning al gebouwd is, krijg je snel de sleutel van deze splinternieuwe woning. Tegelijkertijd zijn er, in overleg met de aannemer, nog wijzigingen die doorgevoerd kunnen worden. Denk hierbij bijvoorbeeld aan keuze voor de sanitair en tegels in de badkamer en toilet.

De woning staat in Bleskensgraaf, een sfeervol dorp midden in de groene polder van de Alblasserwaard. Hier woon je in een rustig en gezellig hofje met 14 woningen, omringd door uitgestrekte weilanden, grazende koeien, volop vogelleven en het karakteristieke riviertje De Graaf. Vanuit huis wandel of fiets je zo de natuur in en geniet je dagelijks van de rust en ruimte die deze landelijke omgeving te bieden heeft. Tegelijkertijd bevinden de dagelijkse voorzieningen zich dichtbij: het dorpscentrum (met supermarkt) ligt op loopafstand.

De woning wordt voorzien van een lucht-water warmtepomp. Deze verwarmt de woning via comfortabele vloerverwarming en zorgt ook voor warm water in de keuken en badkamer. Tijdens warme zomerdagen biedt het systeem bovendien de mogelijkheid tot topkoeling, waardoor het binnenklimaat aangenaam blijft.



Artist Impressie

Daarnaast beschikt de woning over een modern ventilatiesysteem met mechanische ventilatie, wat zorgt voor een gezond en comfortabel leefklimaat.

#### INDELING

**Begane grond:** Via de entree kom je in de hal met meterkast en toiletruimte. Vanuit de hal bereik je de woonkamer met open keuken. De woning wordt verkocht exclusief keukenopstelling, maar de aansluitingen zijn al wel aanwezig. Dankzij de grote raampartijen geniet je van veel natuurlijke lichtinval. Via de openslaande deuren in de achtergevel stap je zo de achtertuin in.

**Eerste verdieping:** De overloop geeft toegang tot twee ruime slaapkamers en de badkamer. Daarnaast is er een separaat toilet.

**Tweede verdieping:** De zolderverdieping biedt plaats aan de technische installaties en kan daarnaast uitstekend worden gebruikt als werkruimte of hobbyruimte.

#### Tuin en berging

De achtertuin is gelegen op het oosten, waardoor je heerlijk kunt genieten van de ochtend- en middagzon. In de tuin staat een vrijstaande berging van circa 6 m<sup>2</sup>, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuinspullen.

**Kortom:** een duurzame, energiezuinige en vrijwel direct beschikbare nieuwbouwwoning waar je kunt genieten van alle gemakken van nieuwbouw, zonder de gebruikelijke lange wachttijd. Een unieke kans om binnenkort al de sleutel van jouw nieuwe thuis in handen te krijgen!



Artist Impressie

# Kenmerken



Woonoppervlakte  
**98 m<sup>2</sup>**



Inhoud  
**355 m<sup>3</sup>**



Bouwjaar  
**2026**



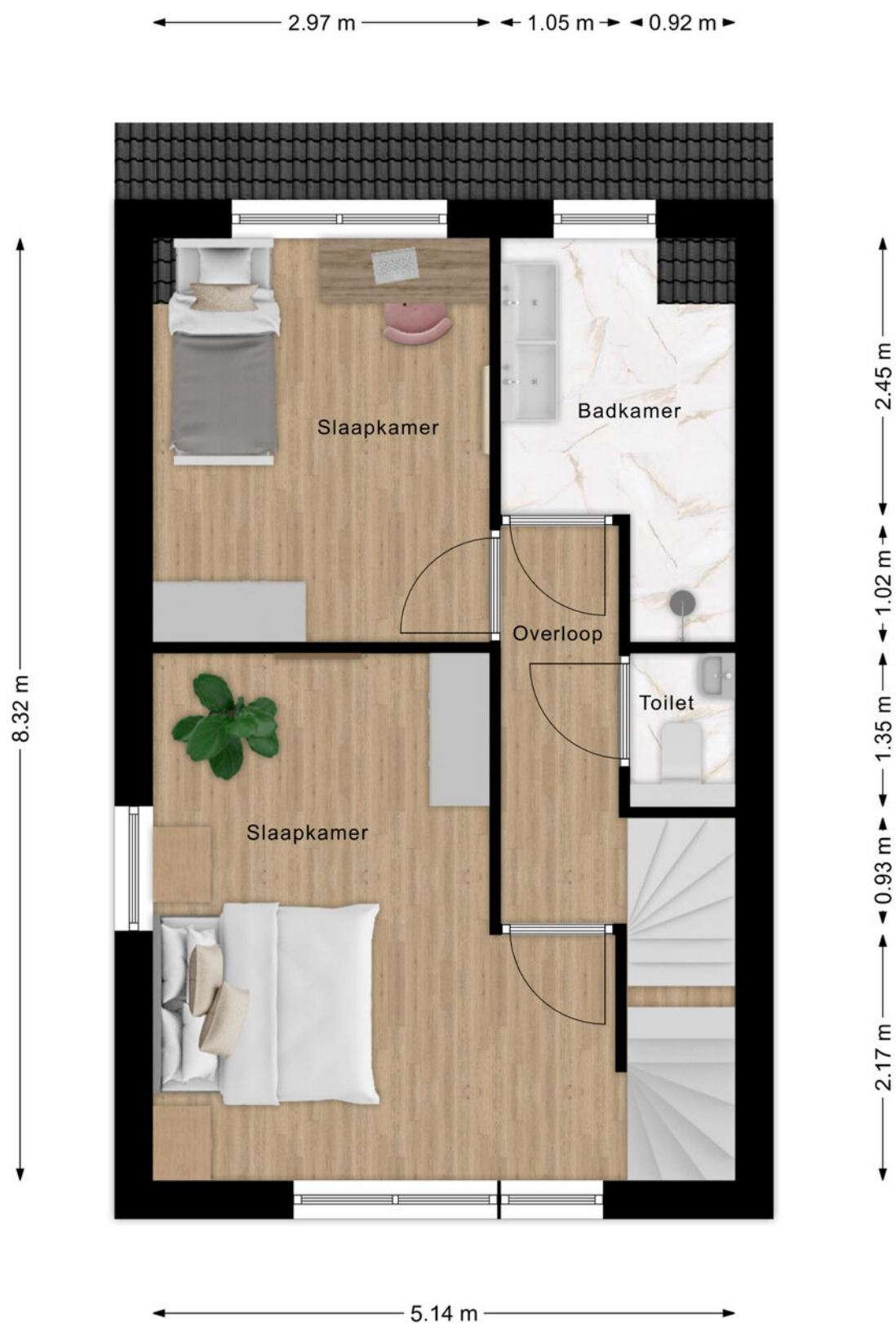
Aantal slaapkamers  
**2**

|                               |                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Perceeloppervlakte            | 111 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                        |
| Externe bergruimte            | Berging in achtertuin: 6 m <sup>2</sup> uitgevoerd in hout met betonnen vloer.                                                                                            |
| Aantal badkamers en toiletten | badkamer en 2 separate toiletten                                                                                                                                          |
| Isolatie                      | volledig geïsoleerd                                                                                                                                                       |
| Verwarming                    | vloerverwarming- en vloerkoeling (passieve koeling) d.m.v. warmtepomp                                                                                                     |
| Warm water                    | warmtepomp met warmwatervat van 200 liter                                                                                                                                 |
| Kozijnen                      | hout                                                                                                                                                                      |
| Vloeren                       | beton                                                                                                                                                                     |
| Voorzieningen                 | mechanische ventilatie met handbediening en CO2 sensor.                                                                                                                   |
| Kruipruimte                   | Ja                                                                                                                                                                        |
| Geheid                        | Ja                                                                                                                                                                        |
| Energielabel                  | A+++                                                                                                                                                                      |
| Parkeren                      | openbaar parkeren                                                                                                                                                         |
| Tuinligging                   | voortuin, 15 m <sup>2</sup> gelegen op het westen.<br>achtertuin, 43 m <sup>2</sup> gelegen op het oosten                                                                 |
| Bouwkundige bijzonderheden    | De woning wordt verkocht exclusief keukenopstelling, maar de aansluitingen zijn al wel aanwezig.<br>Zie Technische Omschrijving in Move.nl voor technische specificaties. |
| Juridische bijzonderheden     | De van de achtertuinen deel uitmakende brandgang is het gezamenlijke toegangspad voor huisnummers 1, 3 en 5 (recht van overpad)                                           |

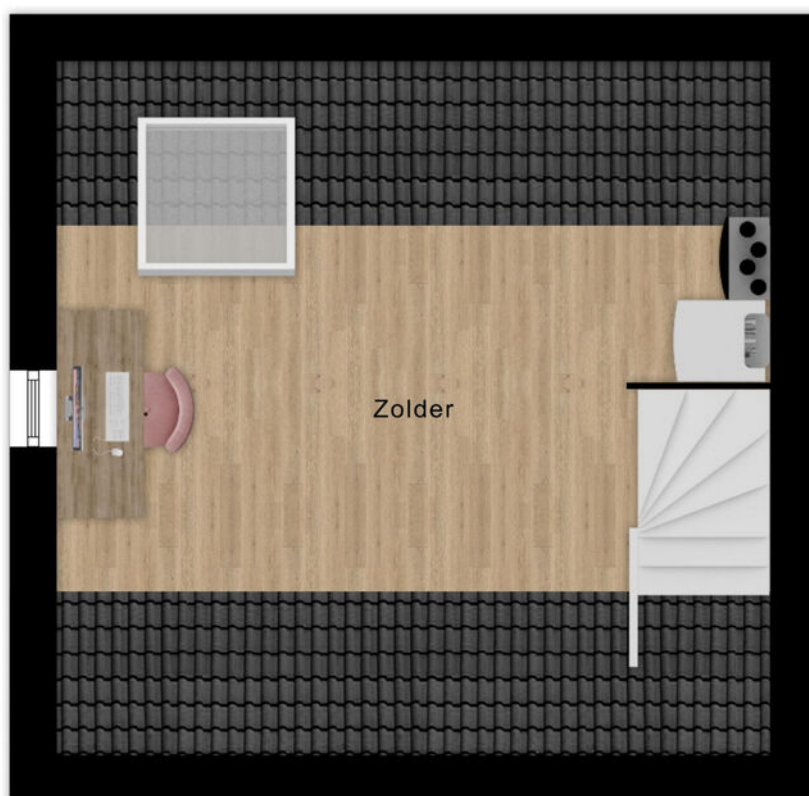
# Plattegrond - Begane grond



# Plattegrond - 1e verdieping



# Plattegrond - 2e verdieping

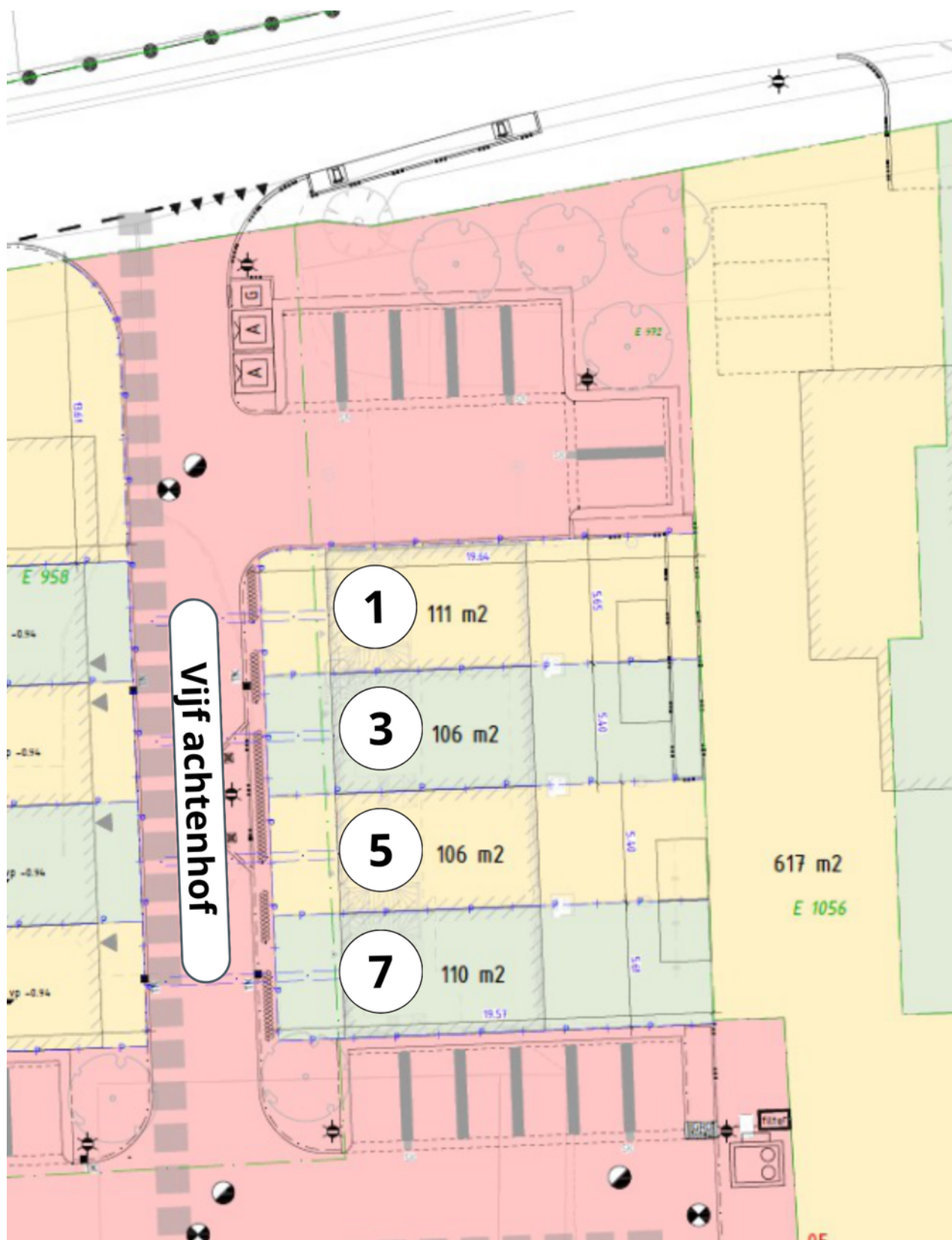


← 5.14 m →

# Geveltekeningen



# Situatietekening



# Verkoopprocedure

Om alle geïnteresseerden een gelijke kans te bieden, worden de woningen verkocht via een gesloten biedprocedure. Hieronder leest u stap voor stap hoe deze procedure verloopt.

Wilt u gaan kijken bij één van de woningen of bent u wezen kijken bij een van de woningen, dan is het belangrijk dat u uw gegevens met ons deelt, zodat wij u toegang kunnen geven tot het digitale dossier!

## Stap 1: Toegang tot de verkoopdossiers

Na uw aanmelding ontvangt u per e-mail toegang tot de verkoopdossiers van de woningen via Move.nl.

Per woning vindt u hier onder andere:

- Technische Omschrijving
- Technische Tekening
- Brochure
- De mogelijkheid om een bod uit te brengen.

## Stap 2: Uitbrengen van uw bod

U kunt op één woning bieden, maar ook op meerdere woningen. U kunt uw bod uitbrengen via Move.nl tot uiterlijk dinsdag 7 juli 2026 om 12:00 uur. De biedprocedure verloopt via een gesloten biedsysteem. Dit betekent dat:

- Niemand, ook de makelaar en verkoper niet, de biedingen van andere geïnteresseerden kan zien vóór de deadline;
- Biedingen gedurende de biedperiode niet openbaar zijn;
- Alle biedingen pas na sluiting van de biedtermijn door de verkoper worden beoordeeld.

Bij uw bod kunt u onder andere aangeven:

- De hoogte van uw bod;
- Eventuele voorwaarden, zoals een financieringsvoorbehoud;
- Een persoonlijke motivatie.

Wanneer u op meerdere woningen biedt, verzoeken wij u duidelijk uw voorkeur aan te geven.

Vermeld hierbij bijvoorbeeld:

- 1e keuze: Vijf Achtenhof 3
- 2e keuze: Vijf Achtenhof 5
- 3e keuze: Vijf Achtenhof 1

Dit helpt de verkoper bij de toewijzing van de woningen en voorkomt onduidelijkheden tijdens het toewijzingsproces.

## Stap 3: Uitkomst

Na sluiting van de biedtermijn worden alle biedingen met de verkoper gedeeld en worden de woningen toegewezen.

Alle bidders worden uiterlijk woensdag 8 juli 2026 geïnformeerd over de uitkomst van de biedprocedure.

#### Stap 4: Koopovereenkomst

Wanneer de woning aan u wordt gegund, stelt de makelaar de koopovereenkomst op.

De concept overeenkomst wordt eerst aan partijen toegezonden zodat deze kan worden gecontroleerd.

Na akkoord op de conceptovereenkomst wordt een afspraak gemaakt voor de ondertekening.

De koopovereenkomst kan:

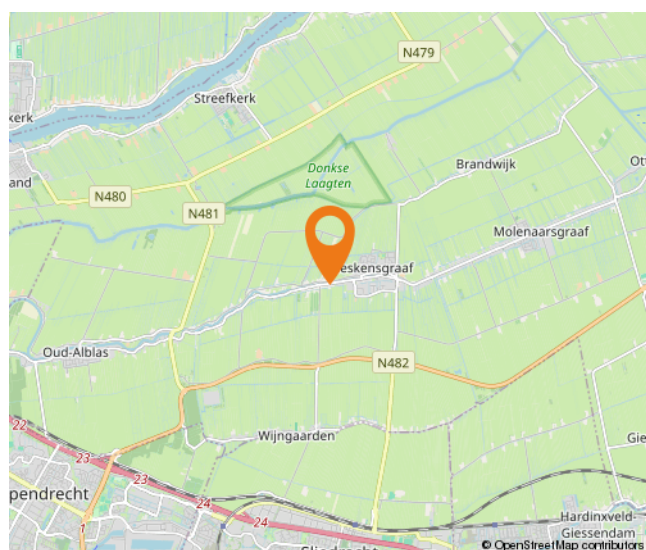
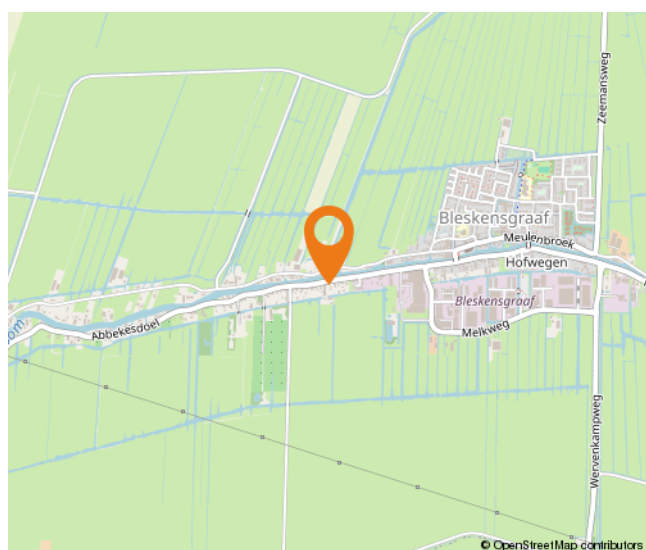
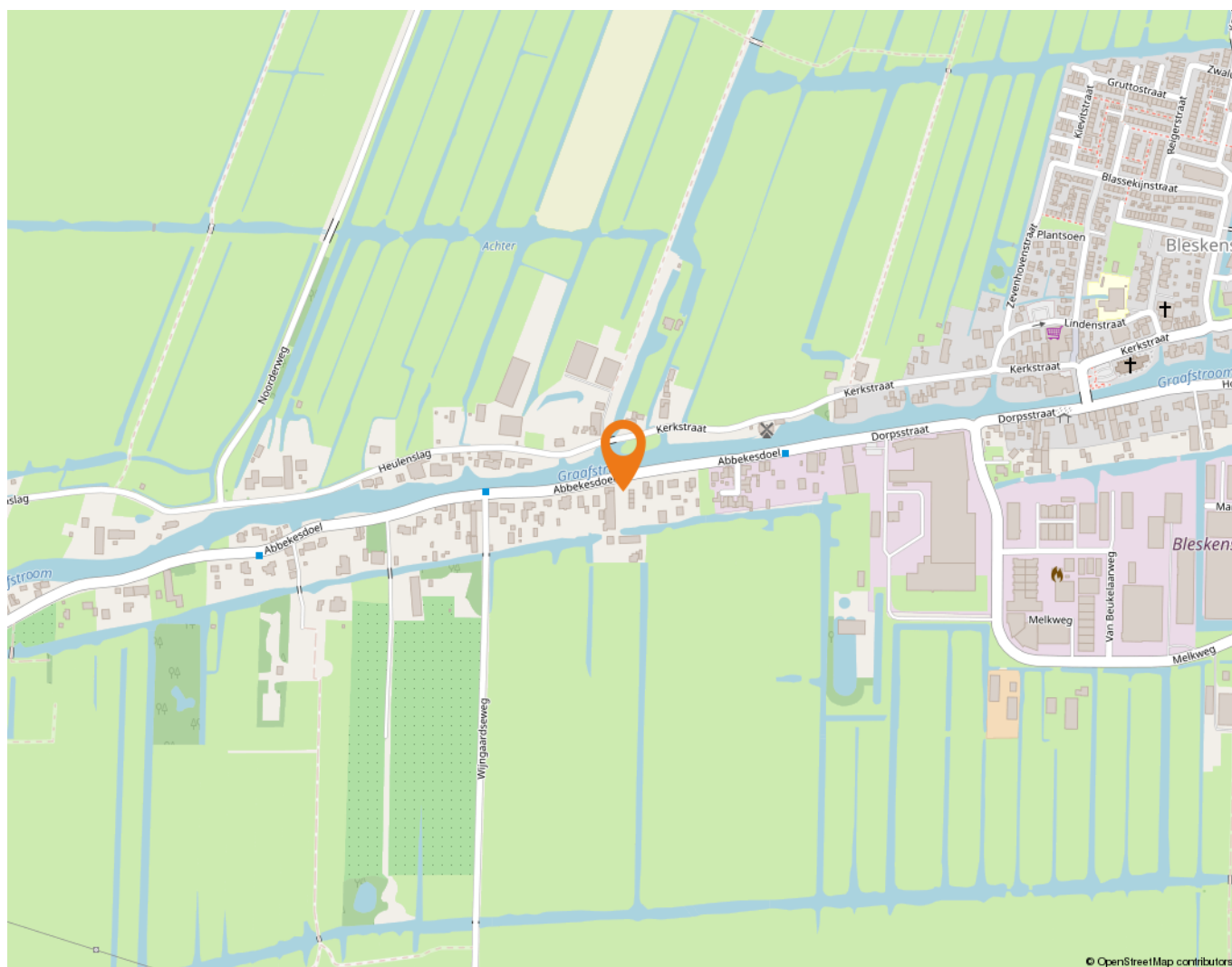
- Op kantoor worden ondertekend; of
- Indien gewenst digitaal op afstand worden ondertekend.

Na ondertekening is de koop definitief onder voorbehoud van de eventueel overeengekomen voorwaarden en de wettelijke bepalingen.

#### Belangrijk

- Bieden kan uitsluitend via Move.nl.
- Biedingen dienen uiterlijk op dinsdag 7 juli 2026 om 12:00 uur te zijn ingediend.
- Biedingen zijn gedurende de biedperiode voor niemand inzichtelijk.
- Geef bij biedingen op meerdere woningen altijd duidelijk uw voorkeursvolgorde aan.
- Dit betekent dat de verkoper na afloop van de biedtermijn zelf bepaalt aan welke kandidaat een woning wordt gegund. De verkoper is niet verplicht de woning te gunnen aan de kandidaat met het hoogste bod, ook voorwaarden kunnen hierbij een belangrijke rol spelen.
- Het uitbrengen van een bod leidt niet automatisch tot een koopovereenkomst.

# Kaarten





Omgeving



# 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.



# 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!



**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](mailto: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