



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



van Alveringenweg 6

2971 XE Bleskensgraaf Ca
Vraagprijs: € 715.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **138 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **449 m²**

ENERGIELABEL: **B**

Kenmerken



Woonoppervlakte
138 m²



Inhoud
520 m³



Bouwjaar
2005



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	449 m ²
Externe bergruimte	5 m ² (blokhut)
Overige inpandige ruimte	18 m ² (garage)
Gebouw gebonden buitenruimte	2 m ² (balkon)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming en warm water	c.v.-ketel, Daalderop, 2005
Kozijnen	hout
Elektra	7 groepen en 2 aardlekschakelaars
Vloeren	beton
Voorzieningen	buitenzonwering, mechanische ventilatie, dakraam
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	B
Parkeren	openbaar parkeren, op eigen oprit
Tuinligging	achtertuin, 200 m ² , zuidoost

Algemene omschrijving

Een vrijstaande woning met garage op een fijne locatie. Dit huis staat op steenworp afstand van de Graafstroom in een verkeersluw en kindvriendelijk hofje. De eigenschappen van de bouwwijze in 2005 zoals betonnen vloeren, hardhouten kozijnen met dubbele beglazing en goede isolatievoorzieningen maken dit huis erg comfortabel om te wonen. De ruime en lichte woonkamer en de riante, parkachtige tuin springen het meest in het oog.

Begane grond: hal/entree met meterkast, toilet en trapopgang, ruime en lichte woonkamer met fraaie eiken vloer en ramen en erkers in de voor- en zijgevel. De aangrenzende open keuken is voorzien van een lichte opstelling met granieten aanrechtblad en diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken is er toegang tot de tuin en de bijkeuken. Vanuit de praktische bijkeuken met witgoed aansluitingen is de garage en de tuin bereikbaar.

1e Verdieping: overloop als centrale ruimte t.b.v. 3 ruime slaapkamers, de badkamer, een separaat toilet en het trapportaal naar de 2e verdieping. De ruime badkamer is voorzien van een douche, ligbad en dubbele wastafel. Vanuit de masterbedroom is er toegang tot een klein balkon aan de voorzijde.

2e Verdieping: een ruime zolder-/slaapkamer met toegang tot de aangrenzende technische ruimte.

Voor de garage is een oprit/parkeerplaats. De parkachtige tuin achter en naast de woning biedt veel privacy en is schitterende aangelegd met straatwerk, terras, gazon, beukenhagen, fruitbomen, leilinden, platanen, Annabelperken, blauwe regen en grindpartijen. Een hobbykas en houten blokhut maken het aanbod compleet.





Woonkamer















Keuken







Bijkeuken / achterportaal



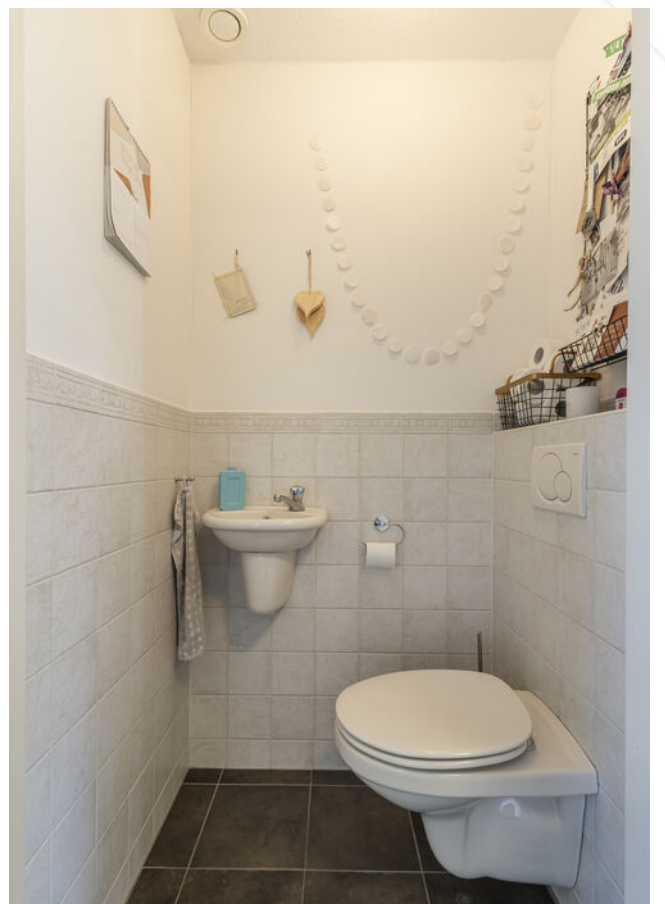
Garage



Hal / entree



Hal



Toilet



Slaapkamer 1





Slaapkamer 2



Trapopgang



Overloop



Slaapkamer 3





Badkamer





Slaapkamer 4





Achtertuin





Berging en kas

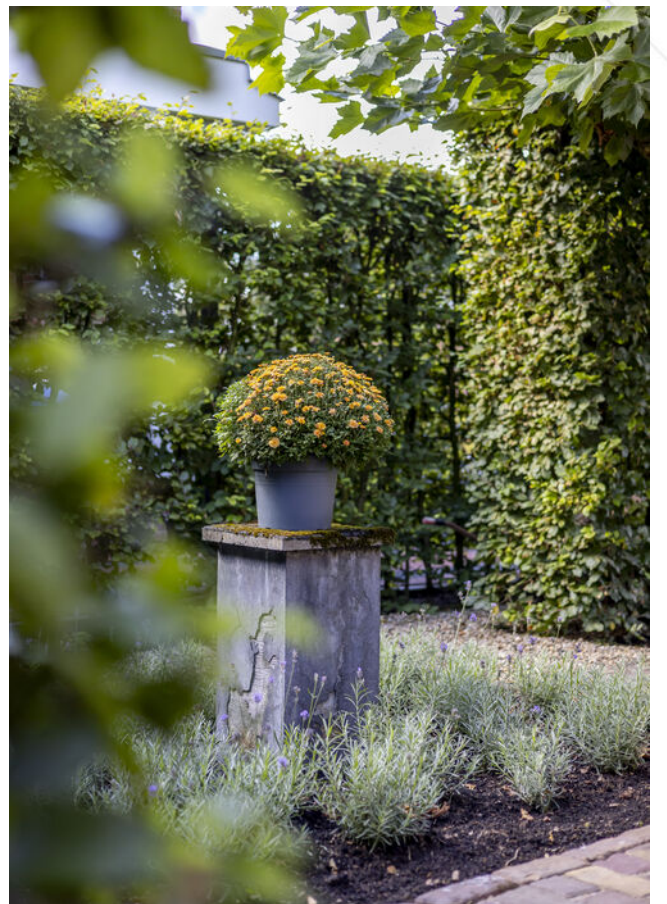














Zijtuin





Voorzijde





Straatbeeld





Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	vloertegels	stucwerk	sputwerk	toegang tot: - trapopgang 1e verdieping - toilet - meterkast - woonkamer
toilet	vloertegels	wandtegels + stucwerk	sputwerk	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje
woonkamer	eiken vloerdelen	stucwerk	sputwerk	voorzien van: - erker voor- + zijgevel - ramen rondom toegang tot open keuken
keuken	eiken vloerdelen	stucwerk	sputwerk	voorzien van: - (combi)magnetron - vaatwasser - 5-pits gaskookplaat - afzuigkap - graniet aanrechtblad toegang tot: - achtertuin - bijkeuken
bijkeuken/ achterportaal	vloertegels	behang	sputwerk	voorzien van witgoedaansluitingen toegang tot: - tuin - garage
1e VERDIEPING				
overloop	tapijt	stucwerk	sputwerk	toegang tot: - 3 slaapkamers - trapportaal 2e verdieping - badkamer - toilet
slaapkamer 1	tapijt	behang	sputwerk	gelegen voorzijde voorzien van ramen voor- en zijgevel toegang tot balkonnetje voorzijde
slaapkamer 2	tapijt	behang	sputwerk	gelegen voorzijde voorzien van ramen voor- + zijgevel
slaapkamer 3	tapijt	behang	sputwerk	gelegen achterzijde voorzien van 1x vast raam en 1x draai-/kiepraam

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
VERVOLG 1e VERDIEPING				
toilet	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - toilet - duoblok - fontein
badkamer	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - douche - ligbad - dubbele wastafel - hoekraam
2e VERDIEPING				
overloop/ slaapkamer 4	tapijt	houten delen	houten delen / dakplaten	voorzien van Velux dakvenster toegang tot inloopkast / technische ruimte met schuifdeur
inloopkast/ technische ruimte	tapijt	houten delen	houten delen / dakplaten	voorzien van: - CV-opstelling - mechanische ventilatiebox
BUITEN				
tuin				voorzien van: - gebakken klinkers - beukenhagen - druiven + blauwe regen - platanen - fruitbomen - leilinden - gazon - Annabelperken - terras - grindpartijen + bloemenperken - houten blokhut - hobbykas
stenen garage				voorzien van: - elektra - water - oprit voor garage

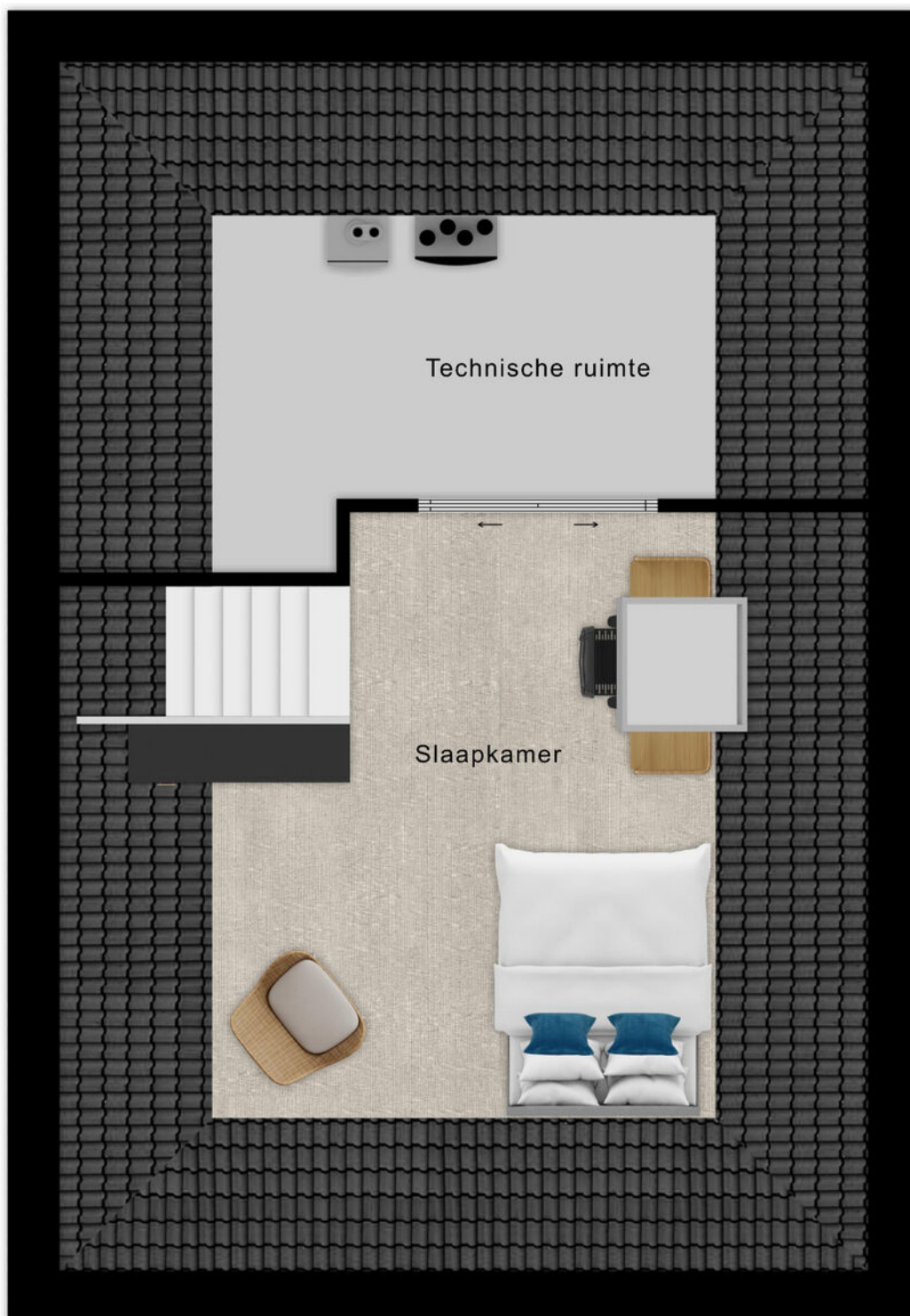
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



5.92 m
3.69 m

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 natuureservaat 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 dorps huis, 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			
Radiatorafwerking	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kastenwand in slaapkamer 1 blijft achter	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Vouwgordijnen beneden (2,5jr oud) kunnen overgenomen worden	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- Vloerbedekking 1e en 2e verdieping is 2,5 jr oud.	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast			X
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
(Broei)kas	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- 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. Dat 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