



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Peppelstraat 27

2971 BD Bleskensgraaf Ca
Vraagprijs: € 317.500,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **115 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **152 m²**

ENERGIELABEL: **B**

Kenmerken



Woonoppervlakte
115 m²



Inhoud
386 m³



Bouwjaar
1977



Aantal slaapkamers
5

Perceeloppervlakte	152 m ²
Externe bergruimte/schuur	9 m ²
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, grotendeels dubbel glas (m.u.v. hal / toilet / klapaampjes)
Verwarming / warm water	CV-ketel Remeha HR, combiketel uit 2010
Kozijnen	deels hout / deels kunststof
Elektra	9 groepen en 1 aardlekschakelaar
Vloeren	begane grond: beton 1e verdieping: beton 2e verdieping: hout
Voorzieningen	buitenzonwering, rolluiken, tv kabel
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	B
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 64 m ² , zuid
Bouwkundige bijzonderheden	- screens 1e verdieping verouderd - achterruit woonkamer is lek

Algemene omschrijving

Wil je een leuke (door)start maken in het aantrekkelijke Bleskensgraaf? Dan is dit een ideale woning. Praktisch ingedeeld, voorzien van 2 dakkapellen en een fijne achtertuin op het zuiden. De basisschool, maar ook overige voorzieningen, liggen op steenworp afstand. De woonoppervlakte beslaat circa 115 m² en de woning is voorzien van een gunstig energielabel: B.

Begane grond: hal met meterkast, vaste kast en toegang tot het toilet en de woonkamer. De woonkamer is T-vormig met een open trap naar de verdieping, grote ramen in de voor- en achtergevel en een houtkachel om ook in de winter er warmpjes bij te zitten. De keuken staat in open verbinding met de woonkamer en is voorzien van een praktische hoekopstelling. Ook is de tuin vanuit de keuken bereikbaar.

1e Verdieping: vanaf de overloop zijn de 3 slaapkamers bereikbaar en ook de badkamer + trap naar de 2e verdieping. Slaapkamer 3 is voorzien van een schuifwandkast. De badkamer is naast het bad ook voorzien van een 2e toilet en een wastafel.

2e Verdieping: op de overloop van de 2e verdieping is de wasmachine-aansluiting aanwezig. Daarnaast is er toegang tot bergruimte (met cv-opstelling) en slaapkamer 4. Deze slaapkamer beschikt over vaste kastruimte, een dakkapel en toegang tot een extra slaap-/werkkamer. Ook deze kamer aan de achterzijde beschikt over een dakkapel.

De achtertuin is op het zuiden gesitueerd en aangelegd met straatwerk en plantenborders. Naast de ruime, stenen berging (circa 9 m²) is er een houthok, een buitenkraan en een overkapping aanwezig.





Woonkamer



Woonkamer



Eetgedeelte



Eetgedeelte met toegang tot keuken



Keuken met toegang tot woonkamer



Keuken met toegang tot achtertuin



Trap in woonkamer en toegang tot hal



Entree



Toilet



Overloop 1e verdieping



Slaapkamer 3



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 2



Badkamer



Wastafel en toilet



Ligbad met douchegelegenheid



Overloop 2e verdieping



Slaap- / werkkamer



Slaapkamer 4



Slaapkamer 4



Achtertuint



Terras achter



Achtertuin



Schuur met achterom







Voortuin



Straatbeeld

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	droogloopmat	spachtelputz	sauswerk	toegang tot: - meterkast - toilet - woonkamer voorzien van vaste kast
toilet	vloertegels	wandtegels	kunststof delen	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje - raampje
woonkamer	houten vloerdelen	stucwerk	stucwerk	T-vormige kamer voorzien van: - houtkachel - grote raampartij voor + achter toegang tot: - open keuken - 1e verdieping middels open trap
keuken	houten vloerdelen	stucwerk	kunststof delen	open keuken met hoekopstelling, voorzien van: - koelkast met vriesvak - (combi)magnetron - vaatwasmachine - keramische kookplaat - afzuigkap toegang tot tuin middels tuindeur
1e VERDIEPING				
overloop	tapijt	granol	gipsplaten	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer
slaapkamer 1	tapijt	behang	gipsplaten	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - screen - vaste kasten
slaapkamer 2	laminaat	behang	gipsplaten	gelegen aan de voorzijde voorzien van rolluik
slaapkamer 3	tapijt	behang	gipsplaten	gelegen aan de achterzijde voorzien van screen
badkamer	vloertegels	wandtegels	kunststof delen	voorzien van: - ligbad met douchegelegenheid - zwevend closet - wastafel

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
overloop	laminaat	hout / pleisterwerk	hout / kunststof	voorzien van: - wasmachine-aansluiting - CV-opstelling - knieschotberging toegang tot: - slaapkamer 4 - slaap-/werkkamer
slaapkamer 4	tapijt	behang	gipsplaten	voorzien van: - dakkapel voorzijde + rolluik - kunststof kozijn - schuifwandkast toegang tot slaap-/werkkamer
slaap- / werkkamer	laminaat	behang	gipsplaten	voorzien van: - dakkapel achterzijde + screen - kunststof kozijn
BUITEN				
tuin				gesitueerd op het zuiden voorzien van: - sierstraatwerk - plantenborders - boom - wateraansluiting - zonnescherm - achterom - stenen berging - houthok
stenen berging				afmetingen: circa 3.85 x 2.40 meter voorzien van 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 2e verdieping



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

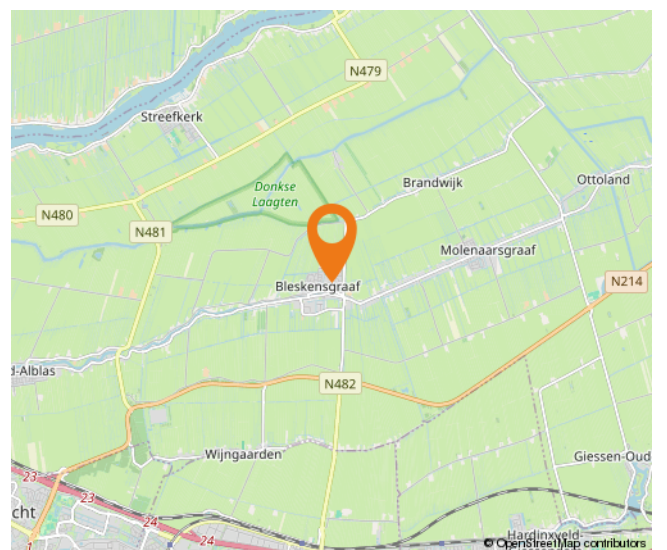
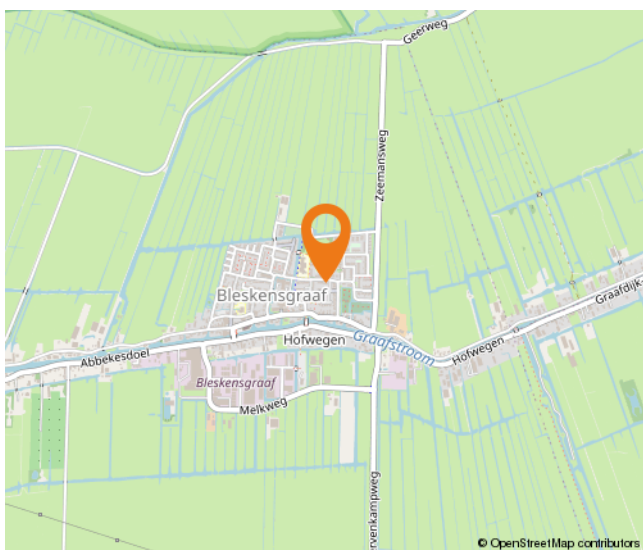
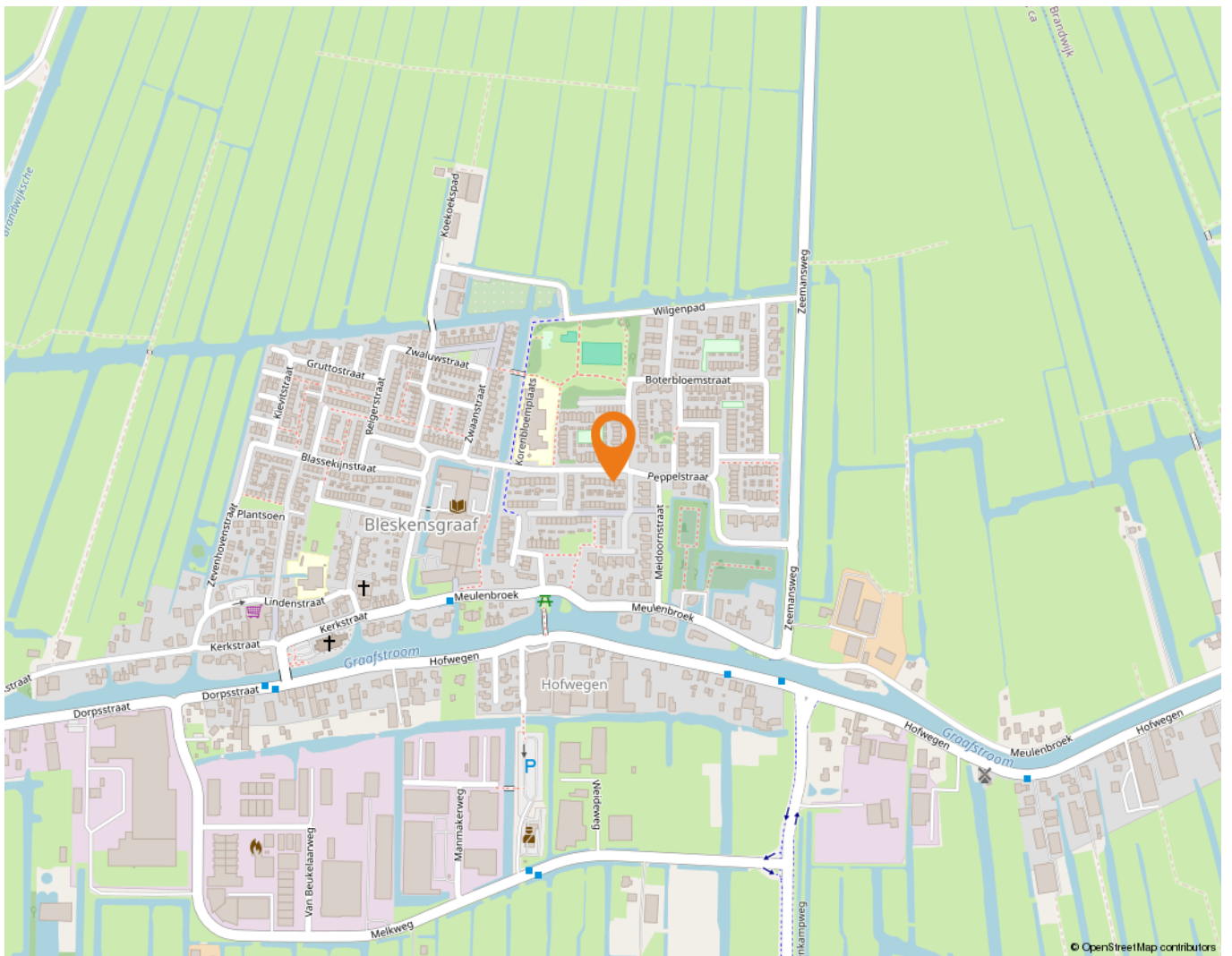


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Bleskensgraaf	
	Huisnummer	Secctie A	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3160	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 augustus 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 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			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast 2-deurs met spiegel	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Gordijn bij de trap	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
screens op tussenverdieping zijn aan vervanging toe	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiatorfolie benedenverdieping	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Houthok met hout	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
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. 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.

Koper en verkoper ontvangen een concept van de overeenkomst waarna een (gezamenlijke) afspraak tot ondertekening volgt op één van onze kantoren. U plaatst uw handtekening nadat de makelaar aan u de inhoud van de koopovereenkomst heeft toegelicht.

Wij sturen de ondertekende overeenkomst op naar de betreffende notaris.



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