



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Lijsterstraat 20

2971 AS Bleskensgraaf Ca
Vraagprijs: € 350.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **112 m²**

PERCEELOPPERVLAKTE: **145 m²**

ENERGIELABEL: **B**

Kenmerken



Woonoppervlakte
112 m²



Inhoud
388 m³



Bouwjaar
1972



Aantal slaapkamers
5

Perceeloppervlakte	145 m ²
Externe bergruimte	8 m ²
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming en warm water	Nefit HR combiketel uit 2010
Kozijnen	hout
Elektra	12 groepen + kookgroep
Vloeren	begane grond + 1e verdieping: beton 2e verdieping hout
Voorzieningen	dakraam, tv kabel, rookkanaal, zonnepanelen (11 stuks uit 2022)
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	B
Berging	ja, 8 m ²
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 72 m ² , noord

Algemene omschrijving

Hartje Bleskensgraaf bieden wij je, namens de eigenaren, deze leuke hoekwoning te koop aan. Deze woning is voorzien van een aanbouw aan de achterzijde waardoor de totale woonoppervlakte 112 m² beslaat. In het afgelopen jaar is de 2e verdieping volledig vernieuwd. Maar ook zaken als de badkamer, de keuken (beiden 2017), zonnepanelen (2022) en de elektrische installatie zijn in de voorliggende jaren vernieuwd. Door de hoekligging beschikt de woning over extra eigen grond wat uiteraard altijd prettig is en mogelijkheden biedt.

Begane grond: hal met meterkast, trapopgang, garderobenis en toegang tot het toilet, een trapkast en de woonkamer. De sfeervolle woonkamer is L-vormig en van diverse raampartijen voorzien. Ook is er een (aansluiting t.b.v. een) houtkachel. De keuken is in de aanbouw gerealiseerd en uitgerust met een rechte opstelling inclusief diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken is de tuin bereikbaar.

1e Verdieping: de overloop fungeert als centrale ruimte met toegang tot 3 slaapkamers, het 2e toilet en de badkamer (met inloofdouche en een wastafelmeubel).

2e Verdieping: deze verdieping is ook praktisch ingedeeld en in het afgelopen jaar vernieuwd. Er zijn, naast de overloop, 2 slaapkamers die beiden zijn voorzien van een dakraam. Op de overloop is de cv-opstelling en de aansluiting voor het witgoed.

De achtertuin is aangelegd met sierstraatwerk en plantborders. De stenen berging is voorzien van een elektra-aansluiting. Geniet jij straks van onder de overkapping van je nieuwe stek? Maak dan snel een afspraak voor een bezichting.





Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Houtkachel



Sfeerimpressie



Keuken



Keuken



Keuken



Keuken





Hal / entree



Hal



Toilet



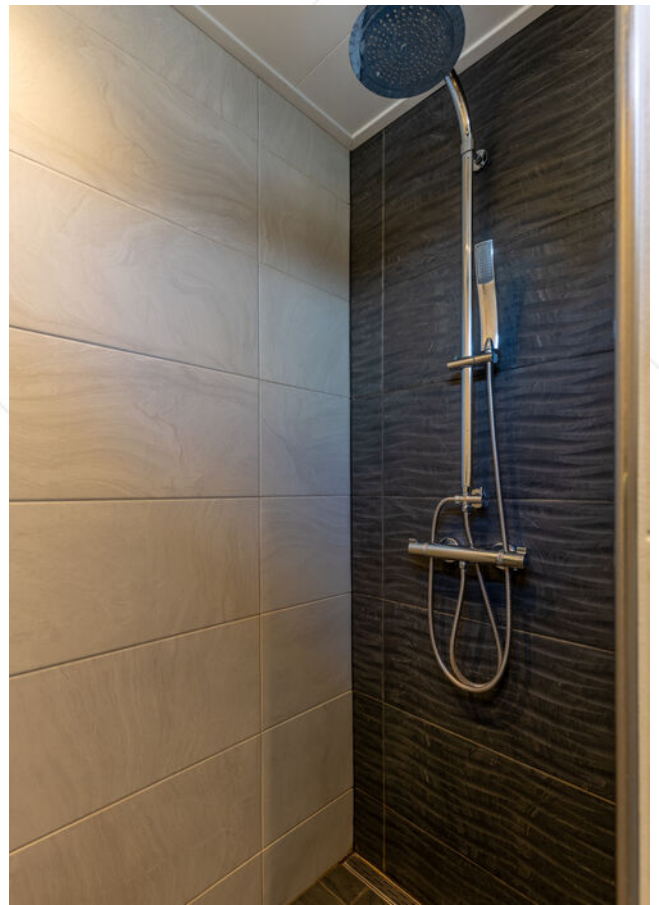
Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



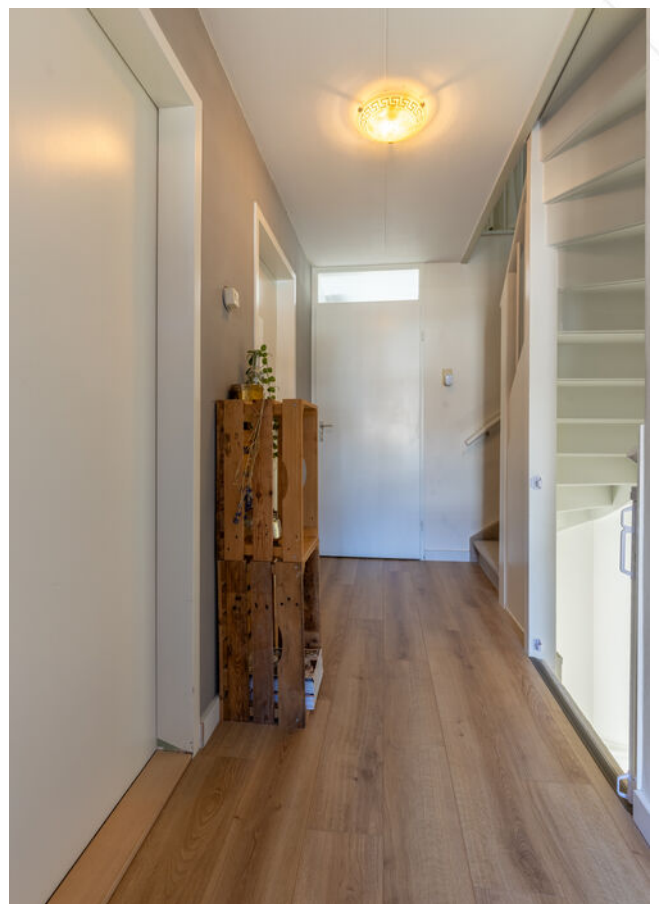
Badkamer



Inloofdouche



Toilet 1e verdieping



Overloop 1e verdieping



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Slaapkamer 4



Slaapkamer 4



Slaapkamer 5



Overloop 2e verdieping



Achtertuin



Achtertuin



Berging



Overkapping



Omgeving



Achteraanzicht

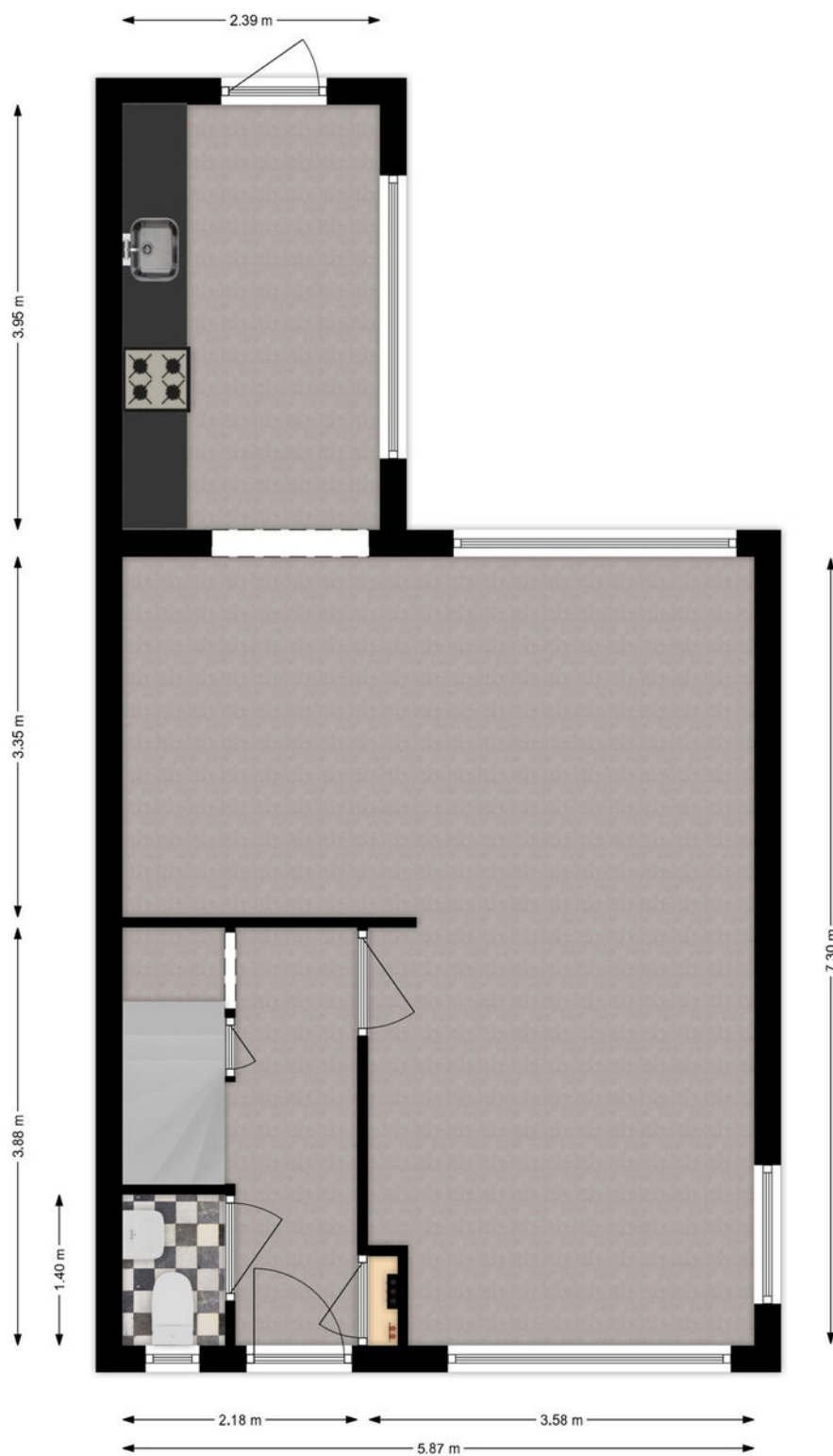
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	vloertegels	sauswerk	sauswerk + houtendelen	toegang tot: - meterkast - toilet - trapkast - trapopgang 1e verdieping - garderobenis onder de trap - woonkamer
toilet	vloertegels	wandtegels / behang	sauswerk	voorzien van: - duoblok - fonteintje
woonkamer	parket	sauswerk	sauswerk	voorzien van: - houtkachel (ter overname) - vensters in voor-, achter- en zijgevel - open keuken
keuken	vloertegels	wandtegels / sauswerk	houtendelen	voorzien van rechte opstelling met: - koelkast - vrieskast - vaatwasmachine - afzuigkap - inductiekookplaat toegang tot tuin
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	sauswerk	sauswerk	toegang tot: - toilet - badkamer - 3 slaapkamers
slaapkamer 1	laminaat	sauswerk	structuurverf	gelegen aan de achterzijde voorzien van schuifwandkast
slaapkamer 2	laminaat	sauswerk	structuurverf	gelegen aan de voorzijde voorzien van schuifwandkast
slaapkamer 3	laminaat	sauswerk	gipsplaten	gelegen aan de achterzijde
badkamer	vloertegels	wandtegels	Agnes plafondplaten	voorzien van: - wastafelmeubel - inloopdouche - elektrische vloerverwarming
toilet	vloertegels	wandtegels	sauswerk	voorzien van zwevend closet

Afwerkstaat

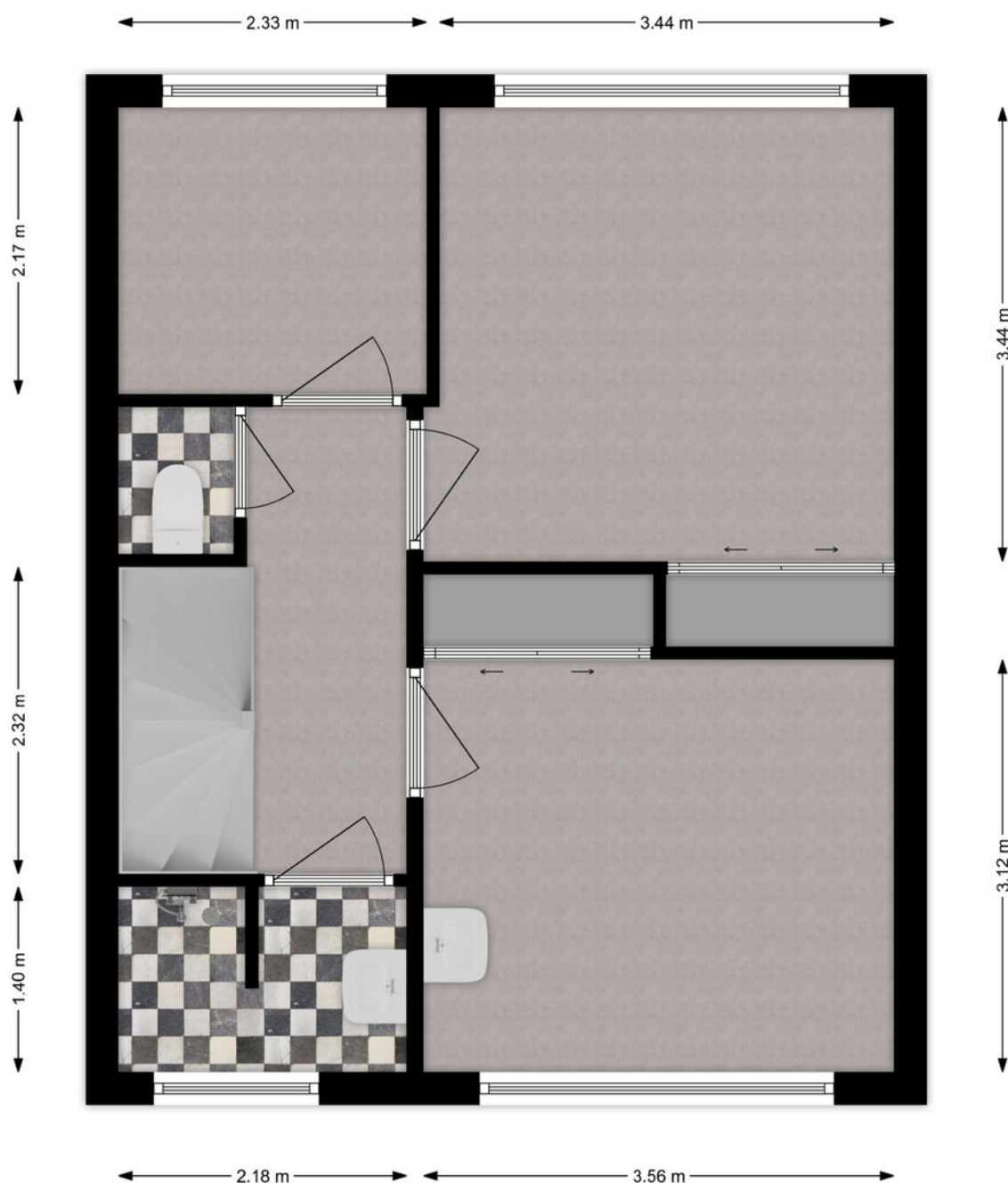
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
overloop	laminaat	sauswerk	sauswerk	voorzien van: - witgoedaansluiting - cv-ketel - omvormer zonnepanelen toegang tot 2 slaapkamers
slaapkamer 4	laminaat	sauswerk	sauswerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - dakraam - knieschotberging
slaapkamer 5	laminaat	sauswerk	sauswerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - dakraam - knieschotberging
BUITEN				
tuin				voorzien van: - sierstraatwerk - plantenborders - overkapping - houthok
stenen berging				voorzien van elektra

Plattegrond



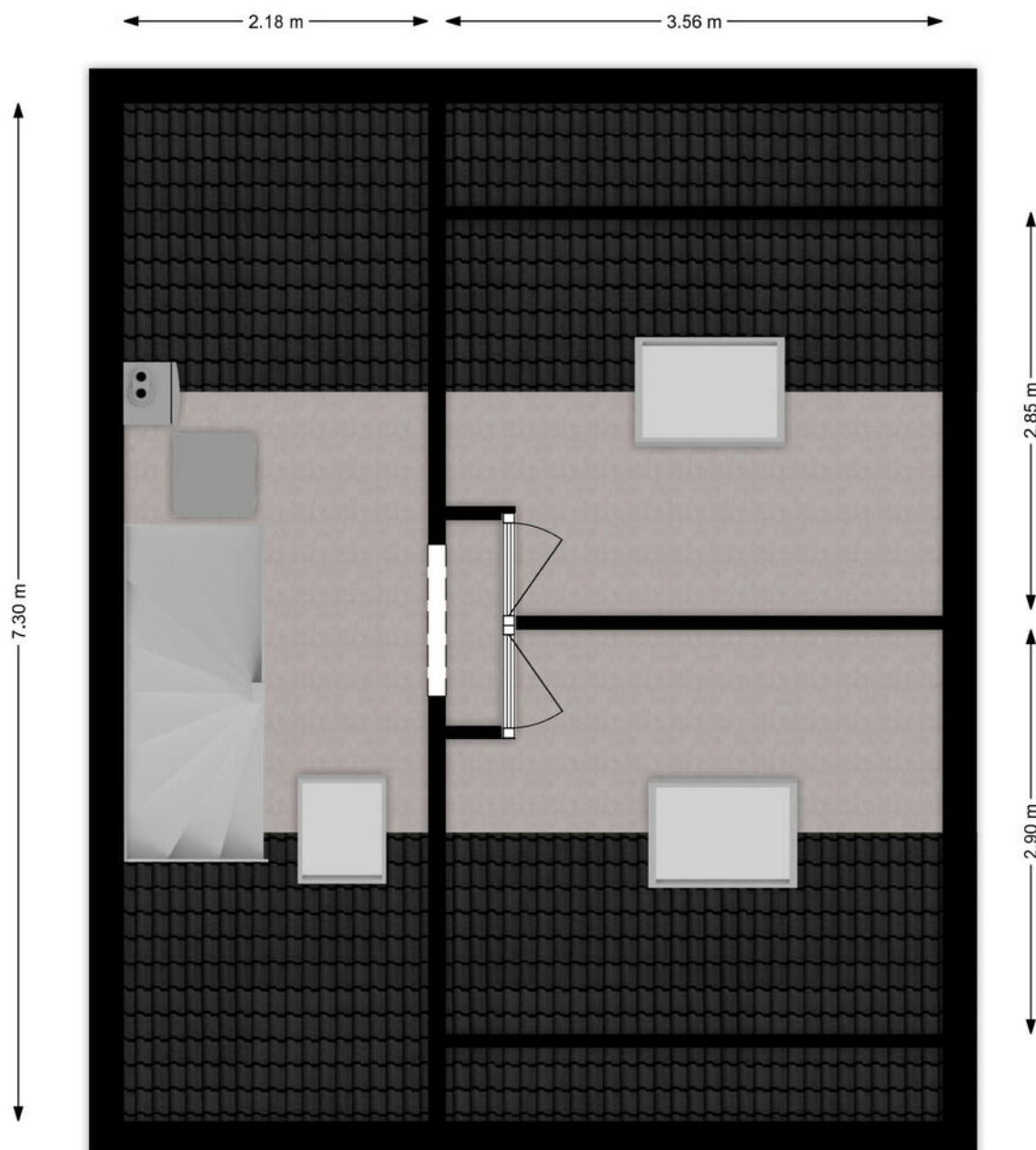
Begane Grond

Plattegrond



1e Verdieping

Plattegrond




2e Verdieping

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Bleskensgraaf</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 2994</p>	<p>kadaster</p> 
<p>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.</p>		
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 september 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel			X
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Hoge kast, spiegelkast en badmeubel in badkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron		X	
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
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. 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