



Abbekesdoel 7 D

2971 VA Bleskensgraaf Ca
Vraagprijs: € 895.000,- v.o.n.

WOONOPPERVLAKTE: **164 m²**

PERCEELOPPERVLAKE: **637 m²**

ENERGIELABEL: **A+++**

Kenmerken



Woonoppervlakte
164 m²



Inhoud
510 m³



Bouwjaar
2024



Aantal slaapkamers
3

Perceeloppervlakte	637 m ²
Isolatie	Volledig geïsoleerd. Ramen zijn voorzien van HR++-glas
Verwarming	warmtepomp met vloerverwarming
Warm water	warmtepomp met boilervat
Kozijnen	hard hout
Hemelwaterafvoer	Goten zijn zinken mastgoten met zinken hemelwater aansluitingen
Elektra	11 groepen met aardlekschakelaars en 1 krachtgroep ten behoeve van de zonnepanelen.
Internet	Glasvezel aansluiting
Vloeren	beton (zoldervloer van hout)
Ventilatie	CO2 gestuurde mechanische ventilatie
Kruipruimte	Ja
Geheid	Ja
Energielabel	A+++
Parkeren	Op eigen terrein
Tuinligging	Zuid, achtertuin: 380 m ²
Keuken en badkamer	Woning wordt opgeleverd met een casco badkamer/toilet en zonder keukenopstelling.
Afwerking	Plafonds zijn gespoten. Schuine dakplaten op de 1e verdieping zijn wit afgewerkt en op de 2e verdieping niet nader afgewerkt. Vloeren op de begane grond en 1e verdieping zijn voorzien van een zandcement afwerkvloer. Wanden zijn behangklaar.

Algemene omschrijving

Een geschakelde nieuwbouwwoning met tal van mogelijkheden en een prachtig en vrij uitzicht aan de voor- en achterzijde. Dat is een perfecte combinatie! En dat de woning vrijwel direct te betrekken is, maakt deze kans extra bijzonder.

De woning ligt aan de voorzijde aan de Abbekesdoel met uitzicht over de Graafstroom. Aan de achterzijde heeft de woning een wijds uitzicht over het polderlandschap. Werk deze spiksplinternieuwe woning naar eigen inzicht af en maak het uw nieuwe thuis!

De woning heeft een woonoppervlakte van 164 m² en een ruim perceel van ca. 637 m². Ondanks dat de woning al grotendeels gerealiseerd is, zijn er nog voldoende mogelijkheden om de woning naar uw wensen aan te passen en af te bouwen.

Door het ruime perceel heeft de woningen parkeerplaatsen op eigen terrein én er is de mogelijkheid om een garage/schuur te plaatsen.

Installaties

De woning is voorzien van een lucht-water warmtepomp. Deze warmtepomp verwarmt de woning door middel van vloerwarming op de begane grond en 1e verdieping. In de zomer is er de mogelijkheid om met deze warmtepomp door middel van topkoeling de woning te koelen. Daarnaast zorgt dit systeem voor het warme water voor in zowel de keuken als de badkamer.

De woning wordt geventileerd door middel van mechanische ventilatie. Deze kunt u handmatig bedienen, maar wordt is ook CO₂-gestuurd door middel van een sensor in de woonkamer.

Op het dak van de woning liggen 15 zonnepanelen.



Indeling

Begane grond:

een zij-entree met aangrenzende ruime hal met meterkast en toilet geeft toegang tot de 1e verdieping en de woonkamer. De sfeervolle L-vormige woonkamer is voorzien van vloerverwarming, veel ramen en een glazenpui met tuindeuren naar de achtertuin. De open keuken is voorzien van aansluitingen voor een hoekopstelling. Vanuit de keuken zijn er openslaande deuren met toegang tot de voortuin.

1e Verdieping:

Een overloop als centrale ruimte t.b.v. 3 slaapkamers, de badkamer, een separaat toilet, de trapkast met warmtepomp en de 2e verdieping. De badkamer en toilet worden casco opgeleverd. Het is mogelijk om een ligbad, douche en dubbele wastafel te plaatsen in de badkamer. In de vloer is rekening gehouden met een sparing rondom, zodat u de indeling nog gedeeltelijk kunt wijzigen.

2e Verdieping:

De trapopgang geeft toegang tot de ruime open zolder. Deze zolder wordt gebruikt als techniekruimte voor de mechanische ventilatie, de omvormer van de zonnepanelen en de opstelplaats van de wasmachine en wasdroger. Deze ruimte is nog te transformeren naar bijvoorbeeld een extra slaapkamer, werkkamer of bijvoorbeeld hobbyruimte.





Woonkamer









Woonkamer



Open keuken



Open keuken





Toilet



Trapopgang 1e verdieping



Trapogang begane grond naar 1e verdieping



Badkamer





Slaapkamer 1









Slaapkamer 2





Slaapkamer 3

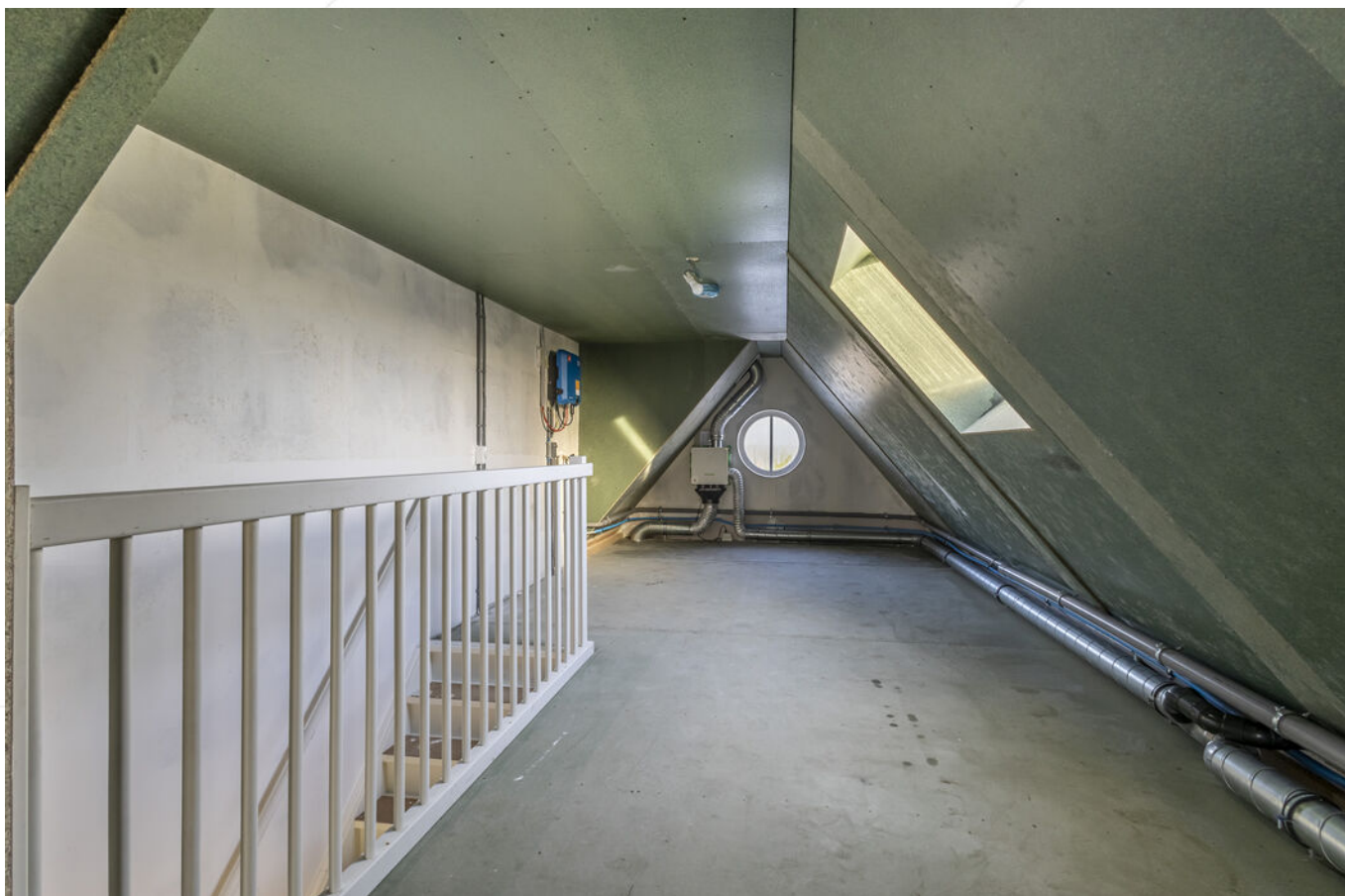




Overloop 1e verdieping



Trapopgang 2e verdieping



Open zolder









Aan- en bijgebouwen

Het is mogelijk om een schuur van 70 m² te realiseren met een nokhoogte hoger dan 5 meter.

Daarnaast is het mogelijk om de woning aan de achterzijde aan te bouwen. Volgens de huidige regelgeving is het toegestaan om in totaal ca. 97 m² aan aan- en bijgebouwen te realiseren.

Advies hierover kan ingewonnen worden bij Verkoper en/of Bikker Architecten uit Nieuwpoort.

In overleg/ op offertebasis is het mogelijk dat aan- en bijgebouwen worden gerealiseerd door verkoper.





Achterzijde woning



Bovenaanzicht



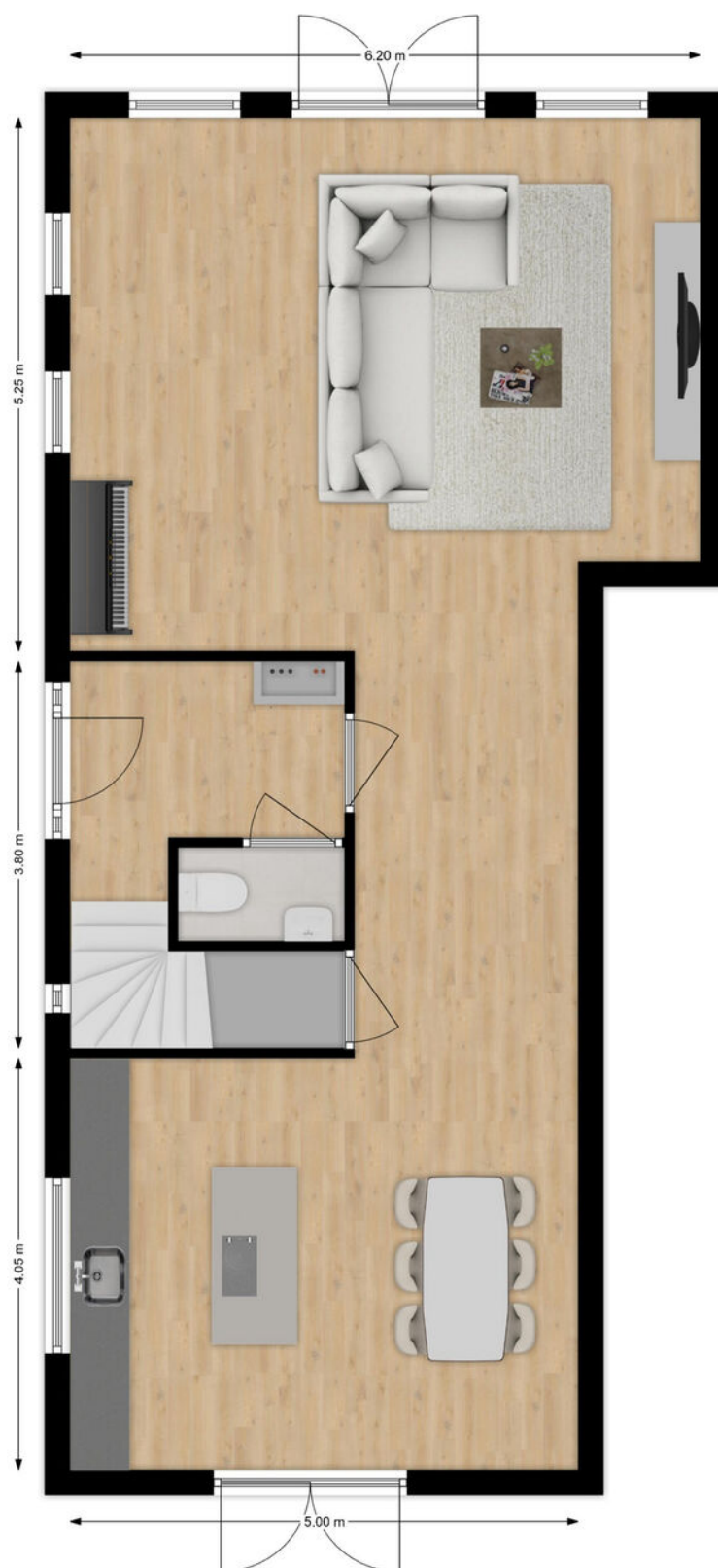




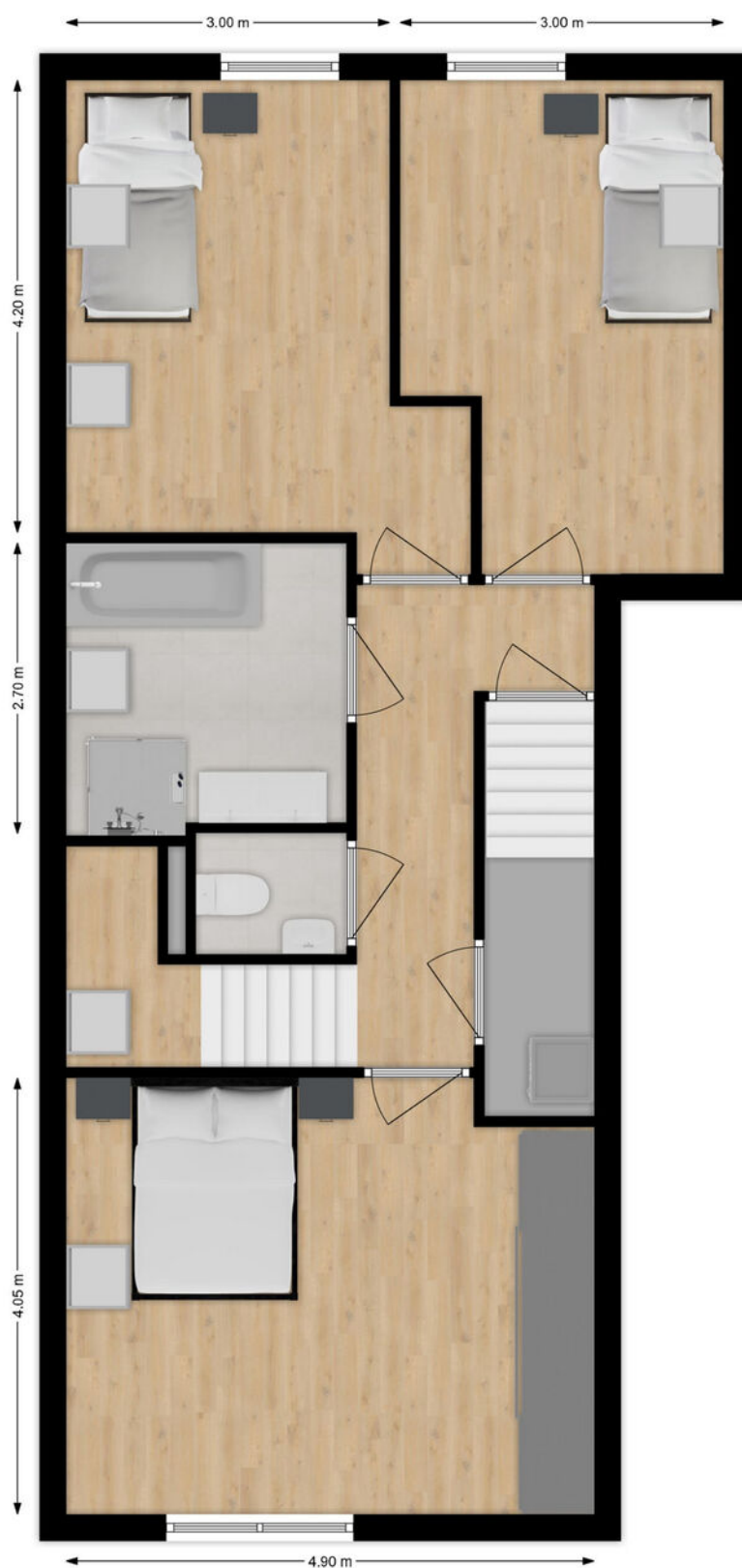




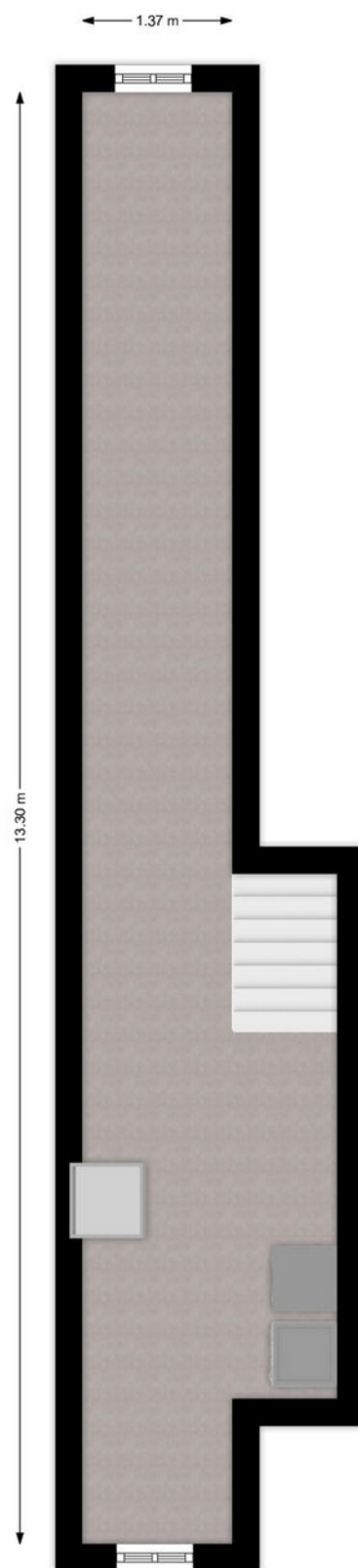
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 2e verdieping



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 dorpshuis, een ijsboerderij, een kinderdagverblijf en niet te vergeten een natuurgebied.

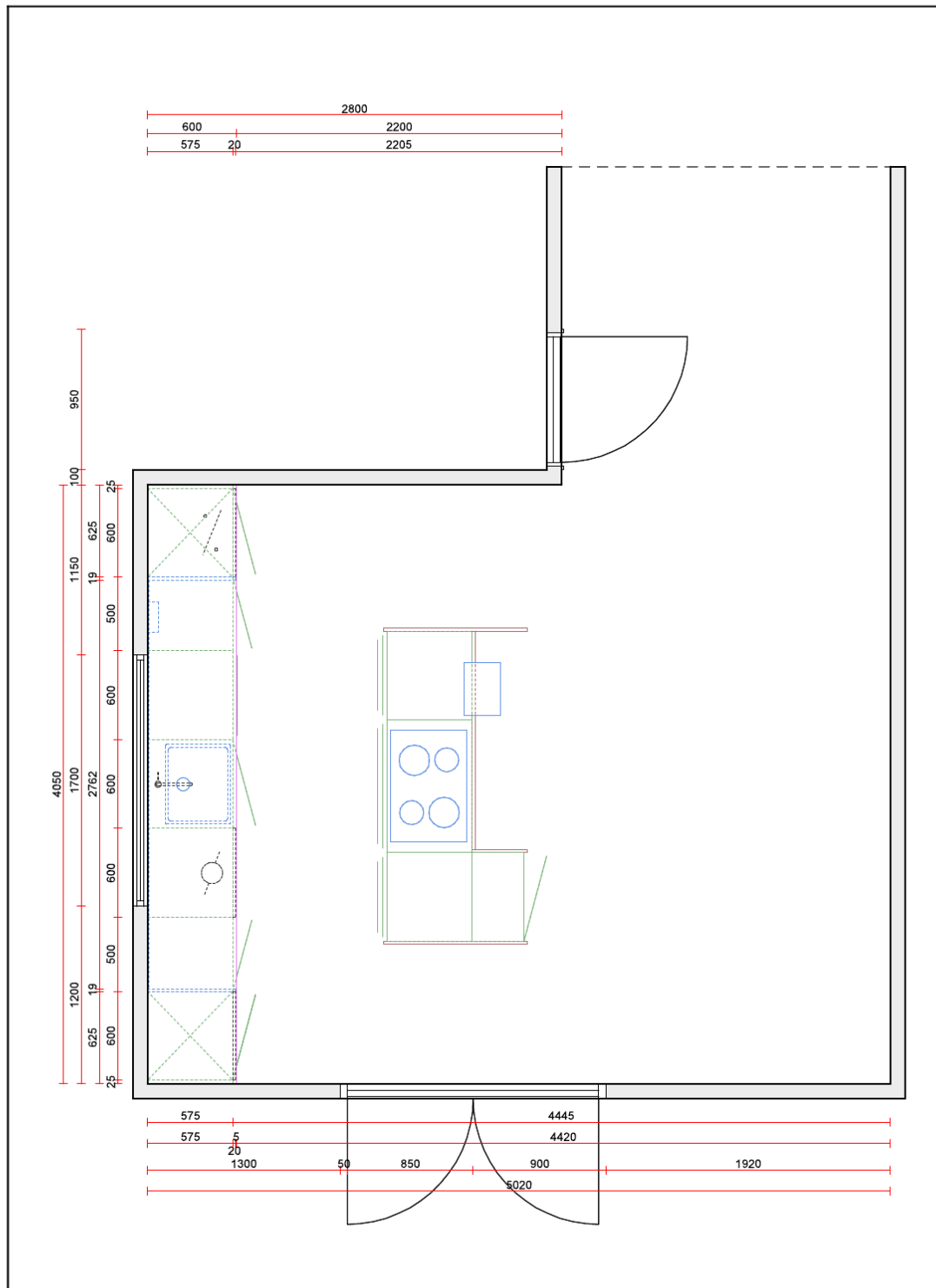
Het maakt eigenlijk niet zoveel uit waar je woont in de Alblasserwaard, de omgeving is hoe dan ook prachtig. De vele vergezichten, vogels en watertjes maken de Alblasserwaard tot een heerlijke plek om te wonen. In een centrale omgeving, want de snelweg A15 en de provinciale weg N214 zijn vanuit alle dorpen in de Alblasserwaard snel en gemakkelijk te bereiken.



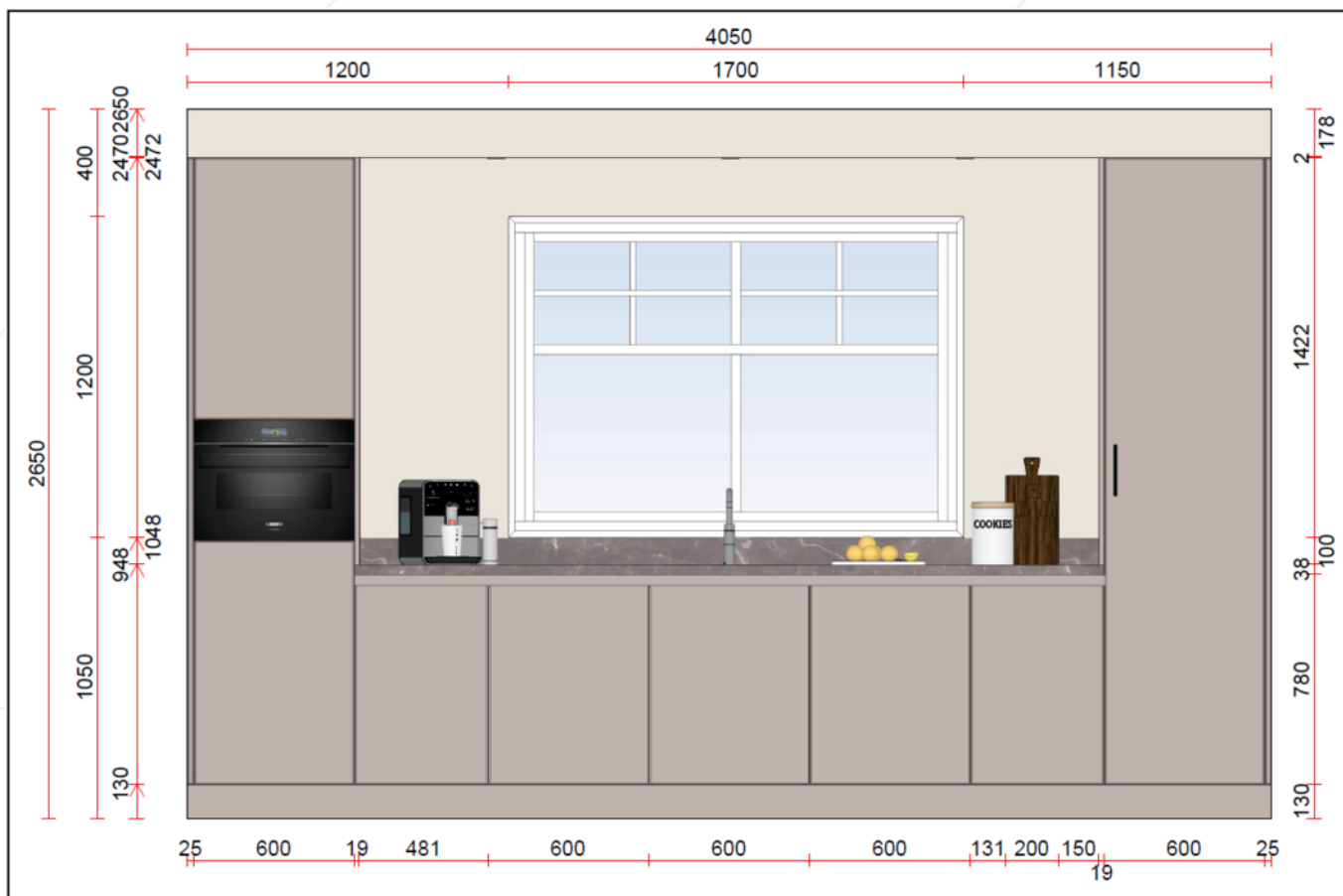
Voorbeeld indeling keuken

Bovenaanzicht, Project: **3424/1/1, Meerkerk Bouwprojecten B.V., Alternatief - 1**
Bouwnummer 3

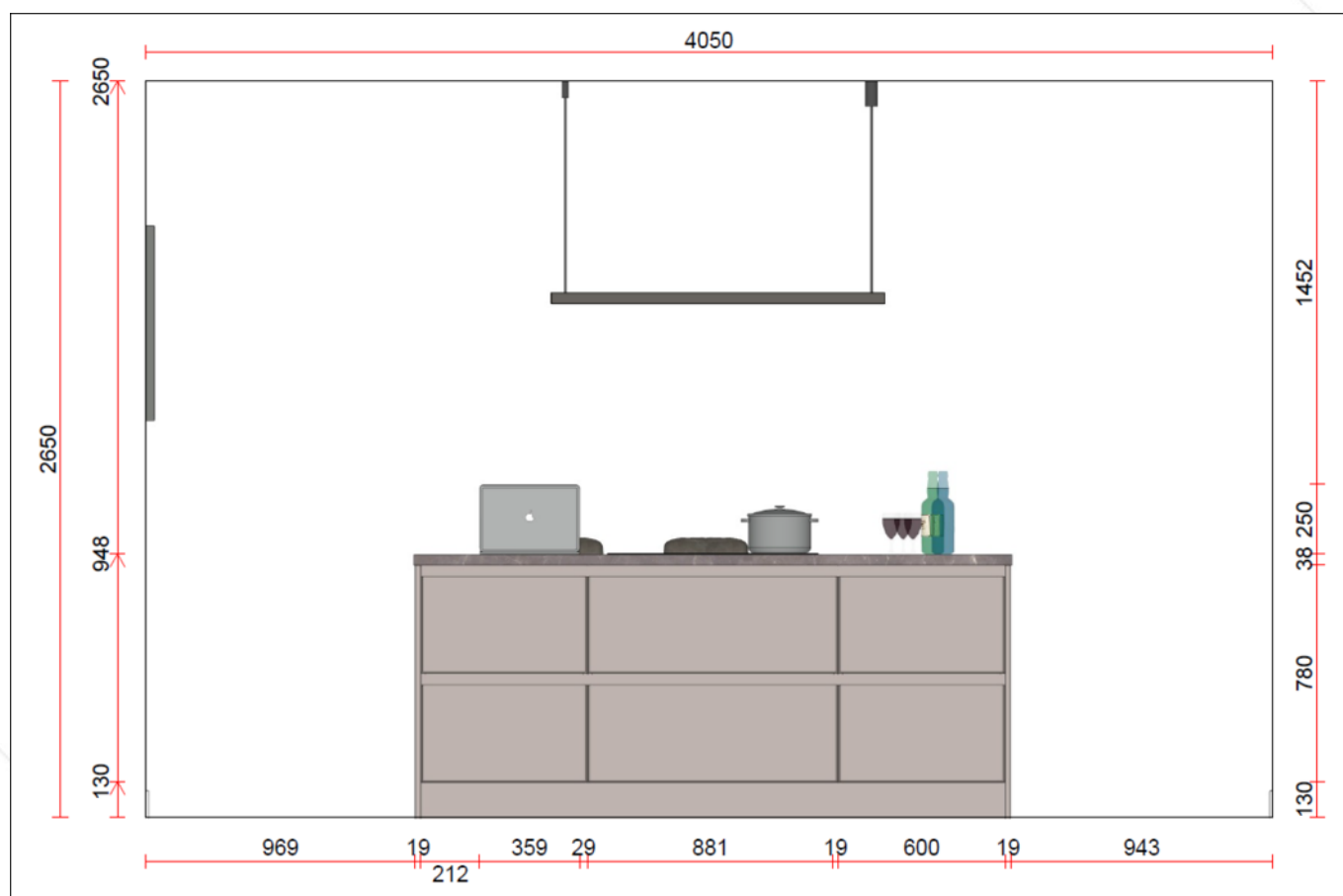
Verkoper: Cornelis Bakker, Afgedrukt:
 10-07-24



Deze tekening is niet bindend / Schaal: Aangepast kader



Voorbeeld inrichting keuken







Impressie van voorbeeld inrichting keuken





mpressie van voorbeeld inrichting toilet





Voorbeeld inrichting badkamer



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 E

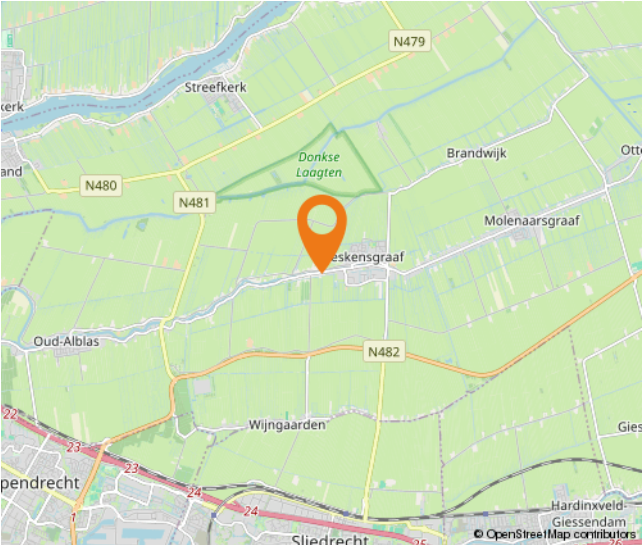
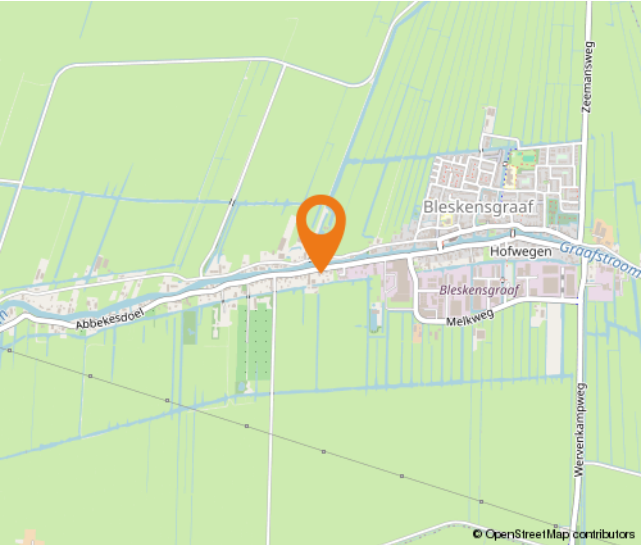
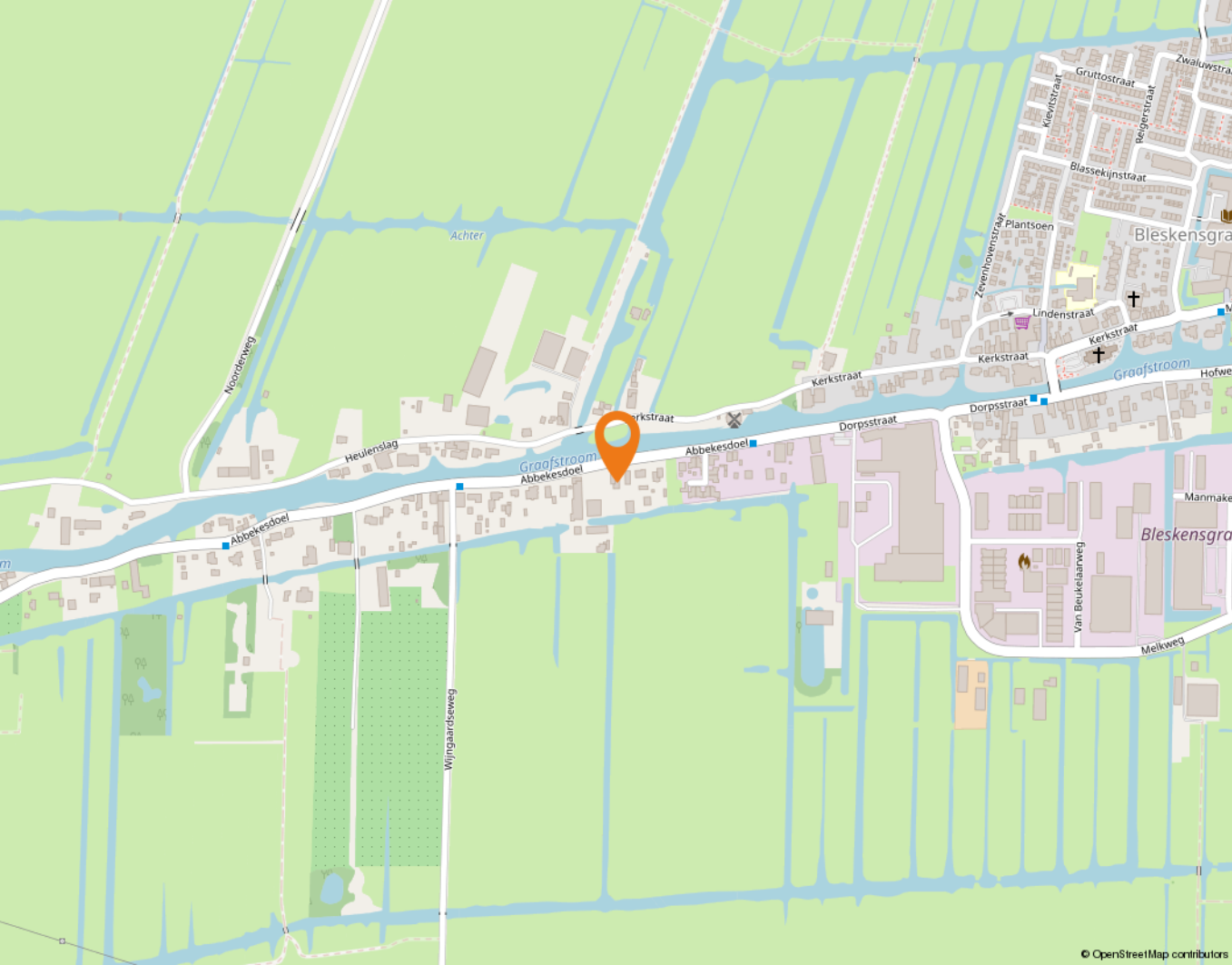
Perceel 1055

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 december 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Kaarten



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