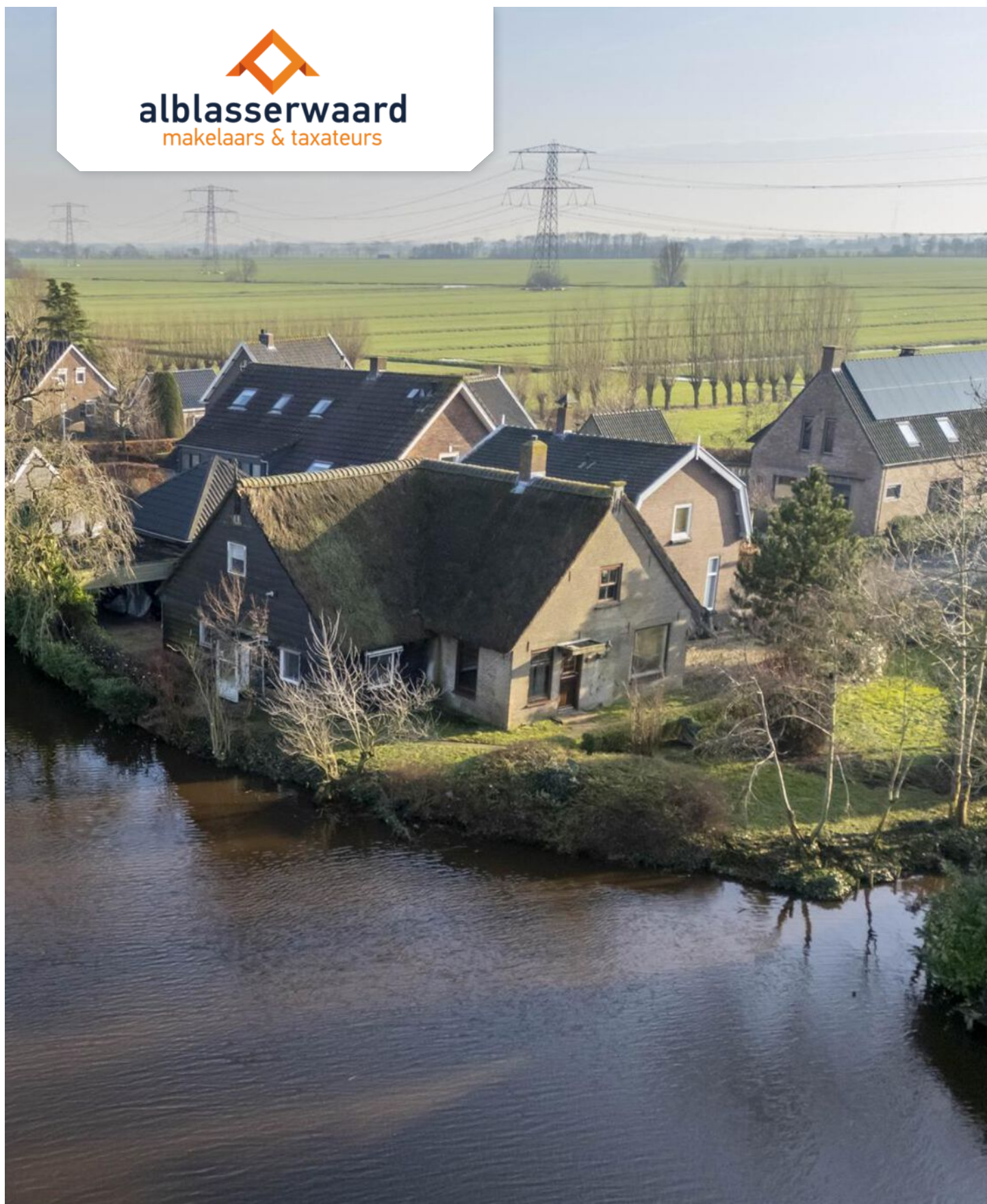




Abbekesdoel 52

2971 VC Bleskensgraaf Ca

Verkoop per inschrijving. Bieden vanaf: € 495.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **195 m²**

PERCEELOPPERVLAKE: **693 m²**

ENERGIELABEL: **G**

Kenmerken



Woonoppervlakte
195 m²



Inhoud
853 m³



Bouwjaar
1910



Aantal slaapkamers
3

Perceeloppervlakte	693 m ²
Overige inpandige ruimte	45 m ²
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 1 toilet
Isolatie	geen isolatie
Verwarming	gaskachels, elektrische verwarming
Warm water	geiser eigendom
Kozijnen	volledig hout
Elektra	5 groepen en 1 aardlekschakelaar
Vloeren	begane grond: beton en hout verdieping: hout
Voorzieningen	rookkanaal, natuurlijke ventilatie
Kruipruimte	nee
Geheid	nee
Energielabel	G
Parkeren	op eigen terrein
Tuinligging	achter- + zijtuin, 400 m ² , noordwest
Bouwkundige bijzonderheden	Bouwkundige staat is slecht. Zie bouwkundig rapport in move.nl

Algemene omschrijving

Parels laten zich over het algemeen moeilijk vinden. Dat geldt ook voor deze prachtige locatie aan de Alblas. Maar een parel op een van de mooiste plekken in de Alblasserwaard is het zeker. Op een perceel van circa 700 m2 staat, een beetje verscholen, deze halfvrijstaande, rietgedekte woonboerderij. De plek heeft veel te bieden: een groot bouwvlak, voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, maar liefst 28 meter tuinlengte langs de Alblas, de mogelijkheid voor een insteekhaven en het vrije uitzicht aan de achterzijde. Door de bouwkundige staat van de woonboerderij is grondige renovatie of sloop/nieuwbouw noodzakelijk.

Begane grond: hal/entree (westen) met meterkast en toegang tot de woonkamer met gashaard en slaapkamer 1. Vanuit de woonkamer is slaapkamer 2 en de centrale hal toegankelijk. De centrale hal met achterdeur naar de tuin is ook de toegang tot de aangrenzende (voormalige) stal, de badkamer met douche en toilet en de verdieping. Vanuit de stal is de kelder/opslagruimte bereikbaar.

1e Verdieping: een grotendeels open zolder met nokhoog plafond waar de spanten, gordingen en dakconstructie zichtbaar zijn. In het zolderdeel aan de westzijde zijn twee oude bedsteden aanwezig.

De met grind verharde oprit is via de Abbekesdoel de toegang tot de woning en biedt eveneens parkeerruimte. De tuin bestaat verder uit gazon, straatwerk, heesters, hagen en bomen. Aan de westzijde grenst het perceel aan een uitloop van de Alblas.

VERKOOP PER INSCHRIJVING

BIEDEN VANAF € 495.000,- K.K.





Entree woning westzijde





Achterdeur noordzijde







Oostzijde woning



Westzijde woning



Woonkamer





Keuken





Hal 1 /achterdeur





Stal





Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Hal 2



Badkamer





Verdieping 1



Slaapverdieping



Slaapverdieping







Bovenaanzicht



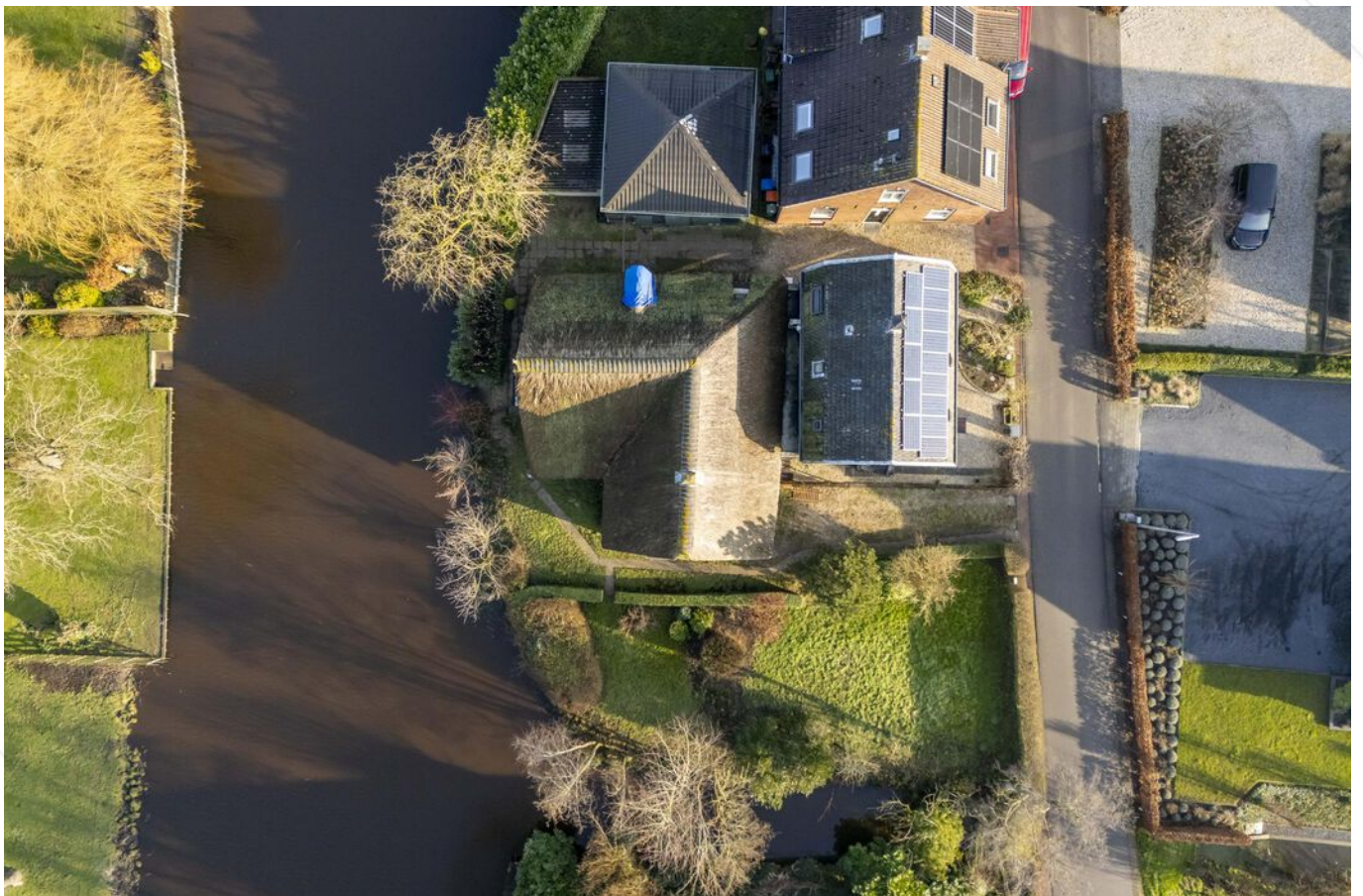
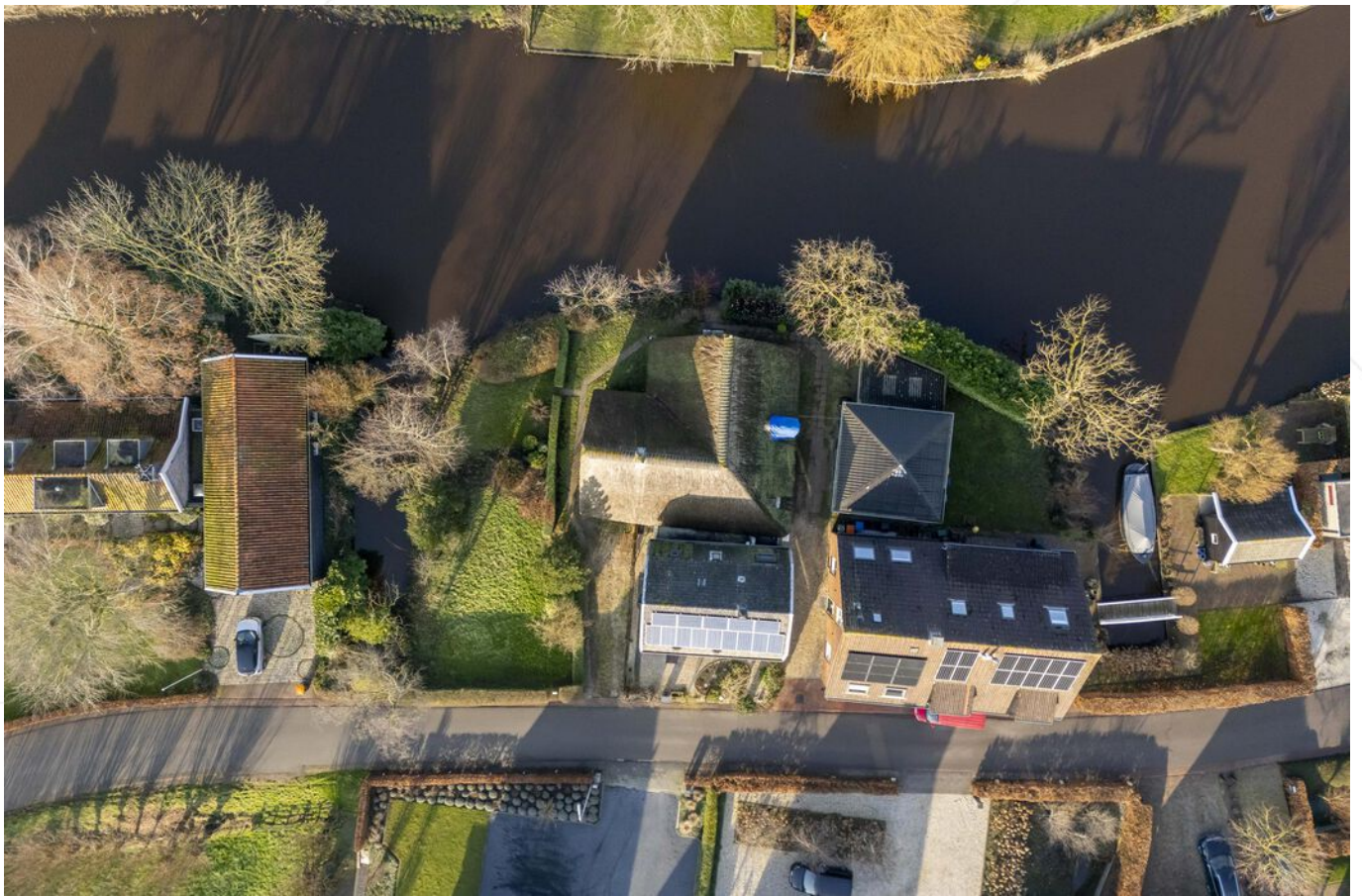
Bovenaanzicht



Bovenaanzicht voorzijde woning



Straatbeeld



Omgevingsplanonderzoek Abbekesdoel 52 te Bleskensgraaf



Project : Nieuwbouw woning Abbekesdoel 52, Bleskensgraaf
Projectnr. : 25001
Datum : 16-01-2025
Opgesteld door : J.H. Brand, Brand | BBA Architecten

Inhoud

1.	Adresgegevens	3
2.	Kadastrale perceelinformatie	3
3.	Omgevingsplan	3
4.	Mogelijkheid tot realisatie van een nieuw te bouwen woning	4
5.	Bouwregels	4
6.	Parkeren	5
7.	Conclusie	5
8.	Bijlagen	5

1. Adresgegevens

Abbekesdoel 52

2971 VC

Bleskensgraaf

2. Kadastrale perceelinformatie

Gemeente : Bleskensgraaf

Sectie : E

Nummer : 1062

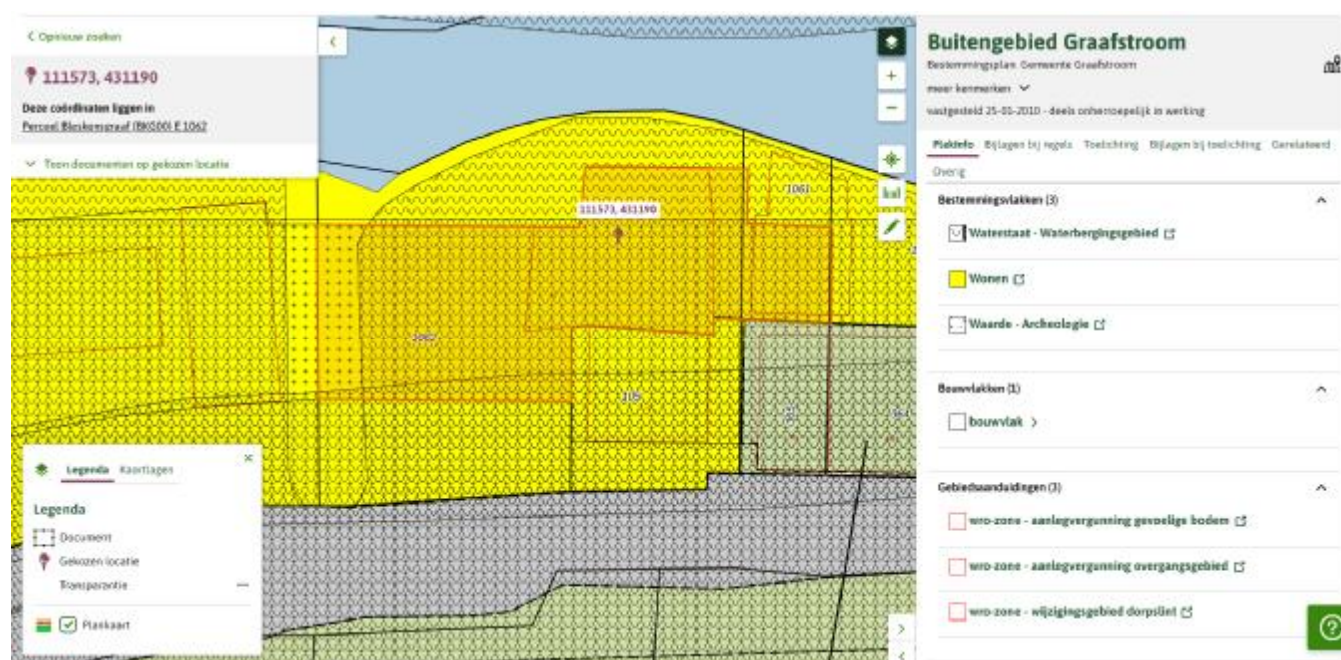
3. Omgevingsplan

Plannaam : Parapluherziening Buitengebied Graafstroom

Status : onherroepelijk

Vastgesteld : 27-06-2013

Identificatie : NL.IMRO.1927.BPparapluGRM-VG01



Figuur 1 Uitsnede plankaart

Enkelbestemming : Wonen

Maatvoering: : Maximum bouwhoogte niet omschreven
Maximum goothoogte 6m

4. Mogelijkheid tot realisatie van een nieuw te bouwen woning

In het bestemmingsplan staat omschreven dat de nieuwbouw van een woning is toegestaan conform de vigerende regelgeving.

Artikel 19 Wonen

19.1 Bestemmingsomschrijving

19.1.1 Algemeen

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen al dan niet in combinatie met aan huis gebonden beroepen;
- b. ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen", uitsluitend garages en bergingen;
- c. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen – molen", het behoud, beheer en herstel van de bestaande molen als werktuig en beeldbepalend element;
- d. niet-woonfuncties als bedoeld in 19.1.2 onder b;
- e. waterhuishoudkundige doeleinden;
- f. behoud, beheer en herstel van de cultuurhistorische waarden van de bebouwing ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorische waarden";
- g. een en ander met de bijbehorende voorzieningen en overeenkomstig de in 19.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

5. Bouwregels

In het bestemmingsplan wordt aangegeven dat er op de kavel ruimte is voor hoofdgebouwen, bijhorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouw zijnde.

Met betrekking tot de inhoud van de woningen gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van woningen, inclusief aan- en uitbouwen mag maximaal 750 m³ bedragen, waarbij een kelder met een plafondhoogte van meer dan 0,3 m boven peil wordt meegerekend bij de inhoud;
- b. indien de bestaande inhoud van een woning, inclusief aan- en uitbouwen, meer bedraagt dan 750 m³, geldt deze bestaande inhoud als maximaal toegestane inhoud.

Goothoogte woning: max. 6 meter.

Afstand tot de zijdelingse perceelgrens min. 2 meter.

Nadere informatie

19.3.4 Ontheffing grotere inhoudsmaat woning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 19.2.4 teneinde een grotere inhoudsmaat voor woningen (incl. aan- en uitbouwen toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de inhoud bedraagt niet meer dan 1000 m³;
- b. de grotere inhoud leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige structuur van de omgeving;
- c. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- d. de afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 19.1 omschreven waarden.

6. Parkeren

De parkeernorm voor het plangebied is vastgelegd op drie parkeerplaatsen per woning op eigen terrein.

7. Conclusie

Conform vigerende regelgeving is het mogelijk om binnen het bouwvlak een nieuwe woning te realiseren. E.e.a. is verder uitgewerkt op bijgevoegde tekeningen. Mocht het de wens zijn om af te wijken van het omgevingsplan dan kunnen wij dit in nauw overleg met u en de Gemeente Molenlanden onderzoeken en afstemmen.

Brand I BBA Architecten

Brand I BBA Architecten is een veelzijdig architectenbureau dat werkzaam is in een groot aantal sectoren door heel Nederland. Wij zijn een familiebedrijf wat inmiddels ruim 35 jaar vol passie en tot tevredenheid van onze opdrachtgevers woningen en exclusieve villa's ontwerpen en begeleiden tijdens de bouw. Ook in onze eigen omgeving zijn we actief. In Bleskensgraaf en de gemeente Molenlanden hebben we inmiddels vele projecten gerealiseerd.

Een woning is één van de belangrijkste dingen in uw leven. Het is een plek waar u en uw gezin zich thuis voelen en waar u uw dagelijks leven met een prettig gevoel kunt doorbrengen. Kijk ook eens op website voor onze unieke werkwijze en een selectie van onze veelzijdige projecten. Wat wij als Brand I BBA Architecten elke keer weer doen is een unieke woning ontwerpen binnen het daarvoor beschikbare budget.

Wij ontwerpen dan ook graag uw woning aan de Abbekesdoel 52.

Wij bieden u ons vrijblijvend uurtje brainstormen aan om uw plannen te bespreken. Omdat wij u graag van dienst zijn, zijn hier geen kosten aan verbonden. Ons bureau is gevestigd in een prachtige boerderij uit 1890 in Bleskensgraaf.

8. Bijlagen

SITUATIE



SITUATIE BESTAAND



BOUWVLAK

BRAND
BBA ARCHITECTEN

Nieuw te bouwen woning ter vervanging van de bestaande woning
aan de Abbekesdoel 52 te Bleskensgraaf

25001

Abbekesdoel 15 | 2971 VA Bleskensgraaf
T 078 - 691 92 11 | E info@brandbba.nl | www.brandbba.nl

SCHAAL:
1:600

GETEKEND:
JHB

FORMAAT:
A3

DATUM:
16-01-2025

GEWIJZIGD:

SO-11

SITUATIE



MOGELIJKE POSITIE NIEUWE WONING



NIEUWE SITUATIE

BRAND
BBA ARCHITECTEN

Nieuw te bouwen woning ter vervanging van de bestaande woning
aan de Abbekesdoel 52 te Bleskensgraaf

25001

Abbekesdoel 15 | 2971 VA Bleskensgraaf
T 078 - 691 92 11 | E info@brandbba.nl | www.brandbba.nl

SCHAAL:
1:600

GETEKEND:
JHB

FORMAAT:
A3

DATUM:
16-01-2025

GEWIJZIGD:

SO-12

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
entree	tapijt	behang	balken + gipsplaten	voorzien van: - meterkast - voordeur in zijgevel (west) toegang tot: - woonkamer - slaapkamer 1
woonkamer	tapijt	behang	balken + zachtboard	voorzien van: - ramen in voor- en zijgevel - schouw met gashaard toegang tot hal 2
slaapkamer 1	tapijt	behang	balken + gipsplaten	voorzien van: - raam in zij- en achtergevel - gas- / gevelkachel toegang tot: - badkamer - entree
hal 2	tapijt	houten delen	balken + zachtboard	voorzien van vaste kast toegang tot: - hal 1 - slaapkamer 2
hal 1	vinyl	houten delen	balken + hout	voorzien van: - achterdeur - gemetselde uitstortgootsteen toegang tot: - stal - badkamer - keuken - hal 2
slaapkamer 2	tapijt	behang	balken + zachtboard	voorzien van vaste kast
keuken	tapijt	wandtegels + zachtboard	zachtboard	gesloten keuken met hoekopstelling, voorzien van: - afzuigkap - vaste kasten - granito aanrechtblad - ramen in zij- en achtergevel - gas- / gevelkachel toegang tot hal 1
badkamer	vloertegels	wandtegels + stucwerk	zachtboard	voorzien van: - douche - wastafel - toilet toegang tot: - hal 1 - slaapkamer 1

Afwerkstaat

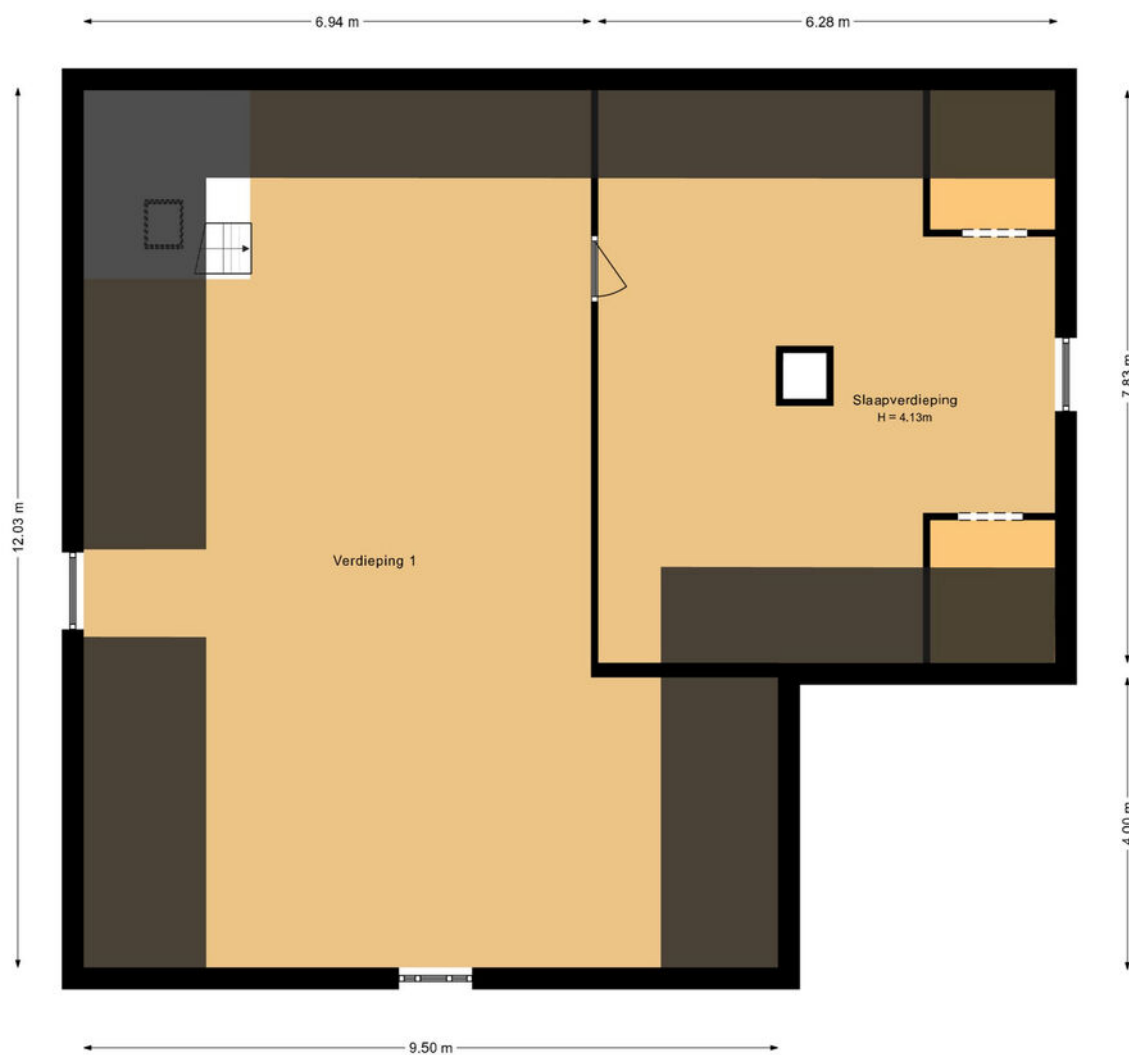
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
VERVOLG BEGANE GROND				
stal	beton / steen	stucwerk	balken + hout	voorzien van stalraampjes in zijgevel toegang tot - kelder - verdieping
kelder	boerenplafond + beton	stucwerk	balken + hout	
1e VERDIEPING				
verdieping / open ruimte	tapijt / houten delen	houten delen	hout + riet	voorzien van: - dakkapel oostzijde - spanten + balkpartijen in 't zicht toegang tot slaapverdieping
slaapverdieping / open ruimte	vinyl / houten delen	stucwerk / houten delen	hout + riet	voorzien van 2 vaste bedsteden
BUITEN				
tuin				gesitueerd op het noordwesten voorzien van: - achtertuin - grind - gazon - heesters - hagen - bomen - verharde oprit (grind) - achterom

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.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Odar



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing		Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Sectie Perceel Bleskensgraaf E 1062		kadaster
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 januari 2025 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.		

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(inclusief apotheek) 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.



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- planchet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- geiser	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	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. 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!



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