



Hofstede 1

4221 KD Hoogblokland
Vraagprijs: € 489.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **135 m²**

PERCEELOPPERVLAKE: **250 m²**

Kenmerken



Woonoppervlakte
135 m²



Inhoud
560 m³



Bouwjaar
1648



Aantal slaapkamers
3

Perceeloppervlakte	250 m ²
Overige inpandige ruimte	34 m ² (kelders)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming / warm water	CV-ketel Intergas combiketel uit 2019, vloerverwarming begane grond
Kozijnen	volledig hout
Elektra	8 groepen en 2 aardlekschakelaars
Vloeren	begane grond: beton verdieping: hout
Voorzieningen	mechanische ventilatie, dakraam, tv kabel, airconditioning
Kruipruimte	nee
Geheid	nee
Parkeren	openbaar parkeren en 1 auto op eigen terrein
Tuinligging	achtertuin, 55 m ² , zuidoost
Bijzonderheden	het pand is een gemeentelijk monument

Algemene omschrijving

In een voormalige Hofstede is deze ruime en fraaie half vrijstaande woning gesitueerd. Deze karaktervolle Hofstede uit 1648 ligt in het hart van Hoogblokland en is in 2001 door een gerenommeerde aannemer met hart en ziel verbouwd tot 5 woningen. Kwalitatief hoogwaardige en historische bouwmaterialen in combinatie met een bijzonder goed oog voor detail hebben voor een uniek resultaat gezorgd.

Het dorp Hoogblokland is gelegen in de Alblasserwaard, een veenweidegebied dat van oudsher wordt opgesierd door slootjes met knotwilgen, weilanden met zwartbonte koeien en langs de riviertjes en stroompjes gelegen boerderijen. Dit kleine, landelijke dorp ligt op slechts 6 kilometer van Gorinchem. Vanaf het knooppunt Gorinchem kun je snel alle kanten op via de A27, de A15 en de A2. Grote steden als Breda, Utrecht en Rotterdam zijn bereikbaar binnen 30 autominuten. In het dorp is recent een multifunctioneel centrumgebouw gerealiseerd met daarin een dorps huis, sportzaal, kinderopvang en basisscholen.

Begane grond: de hal/entree aan de achterzijde geeft toegang tot een hal (1) met toilet en meterkast, tussenhal (2) met trapopgang en toegang tot de woonkamer de kelder (1) en het achterportaal. Vanuit het achterportaal is de inpandige berging, kelder (2) en de tuin bereikbaar. De woonkamer met plavuizenvloer en vloerverwarming heeft bijzonder hoge plafonds (4.30 meter), hoge ramen en is voorzien van enorme antieke schouw met historische wandtegels (1850). De aangrenzende open keuken is voorzien van een hoekopstelling met diverse inbouwapparatuur. In de gewelfde kelders met stahoogte zijn de originele vloertegels, wandtegels en pekelbakken met kaasplank nog in goede staat aanwezig.

1e Verdieping: overloop als centrale ruimte t.b.v. 3 slaapkamers, cv-kast en de badkamer. De badkamer is voorzien van een ligbad, douche, wastafel en 2e toilet. Vanuit een slaapkamer is er nog een kleine bergzolder toegankelijk.





Entree woning



Hal 1



Woonkamer





Woonkamer







Keuken met eetgedeelte





Entree hal 2



Hal 2



Toilet



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3





Badkamer





Achterportaal met toegang tot berging en kelder 2

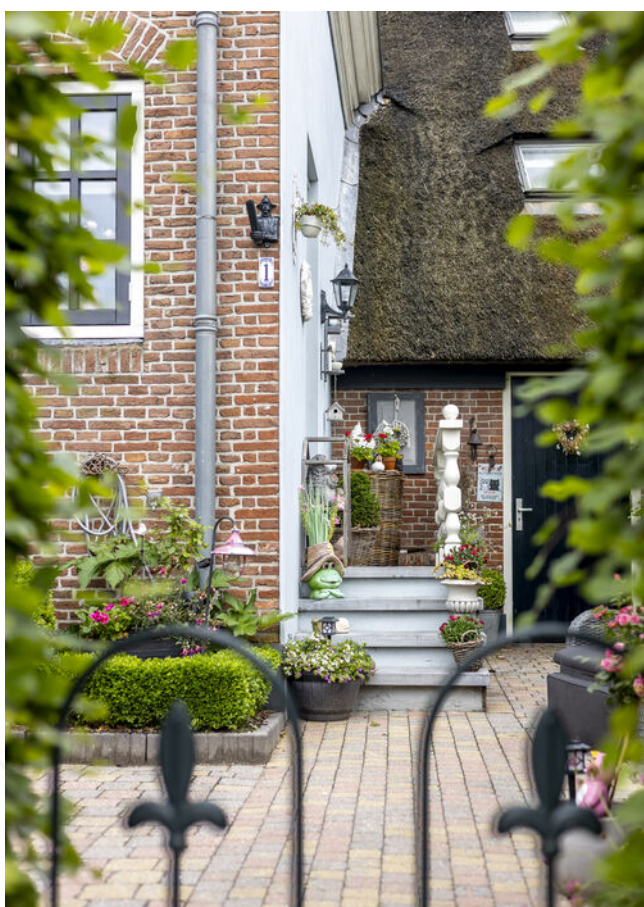


Kelder 1



Kelder 2





Tuin

De tuin is deels achter en deels naast de woning gesitueerd en aangelegd met sierstraatwerk, plantenborders, beuken- en buxushagen en grindpartijen.

Een overkapping/loungehoek maakt de tuin compleet.

Monumentale leilinden en een sierhekwerk in de voortuin onderstrepen de nostalgie en klasse van dit huis.

Parkeren kan in de directe omgeving of op eigen terrein.



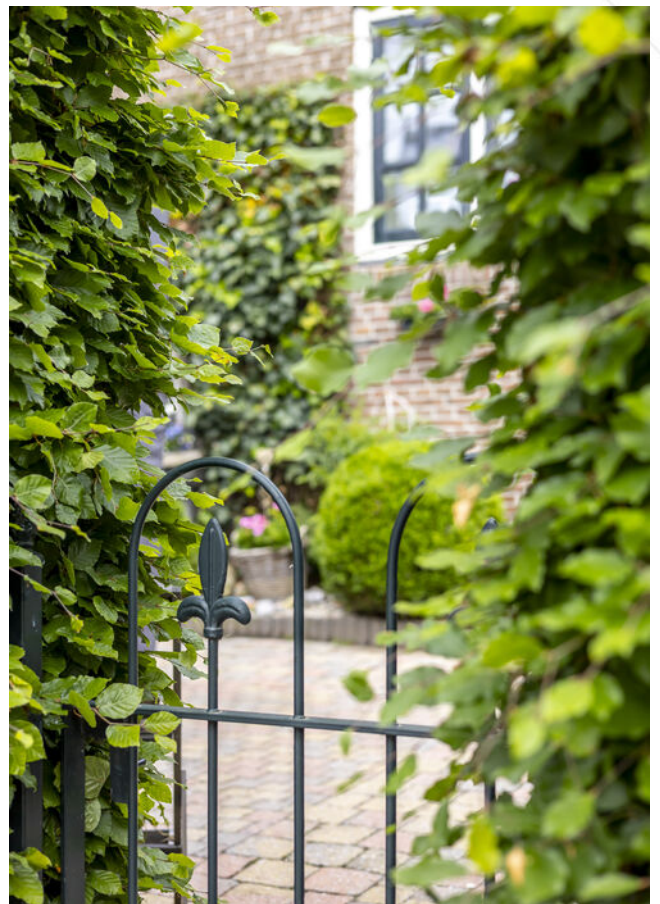




Tuin









Straatbeeld



Zijaanzicht



Oprit woning



Omgeving

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal 1 (hoofdingang) achterzijde	vloertegels + vloerverwarming	spachtelputz	MDF-platen met houtlook	toegang tot: - meterkast - toilet - hal 2
toilet	vloertegels	wandtegels	MDF-platen met houtlook	voorzien van: - duoblok closet - fonteintje - mechanische ventilatie
hal 2	vloertegels + vloerverwarming	spachtelputz	MDF-platen met houtlook	toegang tot: - hal 1 - kelder 1 - woonkamer - achterportaal - trapopgang 1e verdieping
woonkamer	vloertegels + vloerverwarming	spachtelputz	MDF-platen met houtlook	voorzien van: - hoog plafond (4.30 meter) - 3 hoge raampartijen voorzijde - originele schouw met wandtegeltjes uit 1850 toegang tot: - keuken - hal 2
keuken	vloertegels + vloerverwarming	wandtegels	MDF-platen met houtlook	open keuken met hoekopstelling, voorzien van: - koelkast - vaatwasmachine - 5-pits gaskookplaat - afzuigkap
kelder 1	vloertegels uit 1648	stucwerk	stucwerk	voorzien van: - pekelbak - kaasplank - raampje in voorgevel
achterportaal	vloertegels	houtlambrisering + behang	stucwerk	toegang tot: - tuin middels achterdeur - berging - kelder 2
kelder 2	vloertegels uit 1648	stucwerk + wandtegels uit 1648	stucwerk	voorzien van: - 3 pekelbakken - kaasplank - raampje voorgevel
inpandige berging	beton	stucwerk	beton / stucwerk	afmeting: 2 x 5 meter voorzien van witgoedaansluitingen

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	behang	Agnes plafondplaten	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer - CV-kast
slaapkamer 1	laminaat	behang	Agnes plafondplaten	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - Velux dakraam - originele balkenpartij
slaapkamer 2	laminaat	behang	Agnes plafondplaten	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - dakkapel - airconditioning - originele balkenpartij toegang tot bergzolder middels vlizotrap
slaapkamer 3	laminaat	behang	Agnes plafondplaten	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - dakkapel - raam zijgevel - 2 vaste schuifkastenwanden - airconditioning - originele balkenpartij
badkamer	vloertegels	wandtegels	kunststof delen	voorzien van: - ligbad - douche - wastafel - toilet - mechanische ventilatie - raam zijgevel
BUITEN				
achtertuin				gesitueerd op het zuidoosten voorzien van: - straatwerk - beuken- en buxushagen - overkapping / loungehoek - plantenborder
voortuin				voorzien van: - grindpartij - monumentale leilinden - stalen sierhekwerk - oprit - parkeerplaats

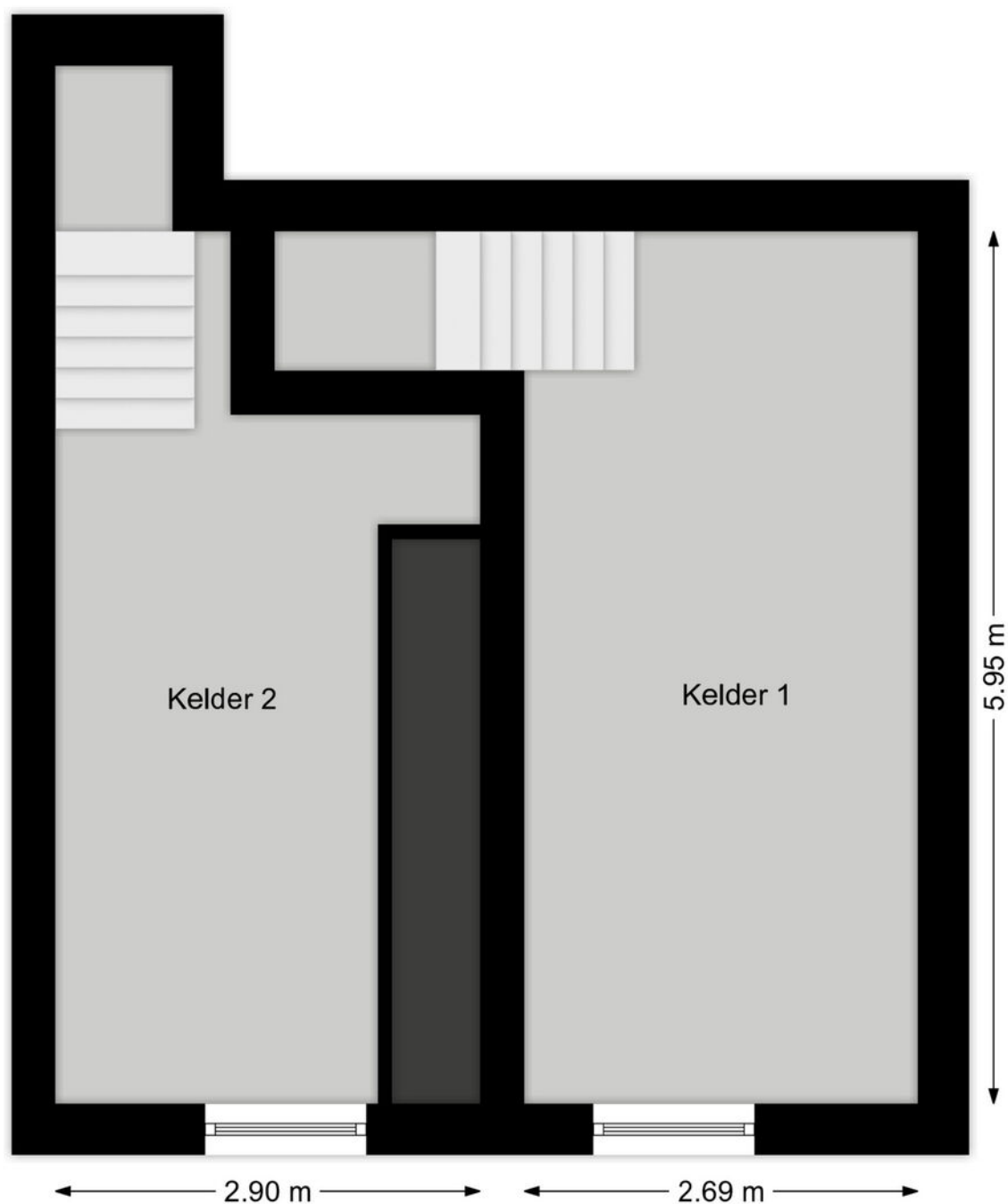
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond kelders



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

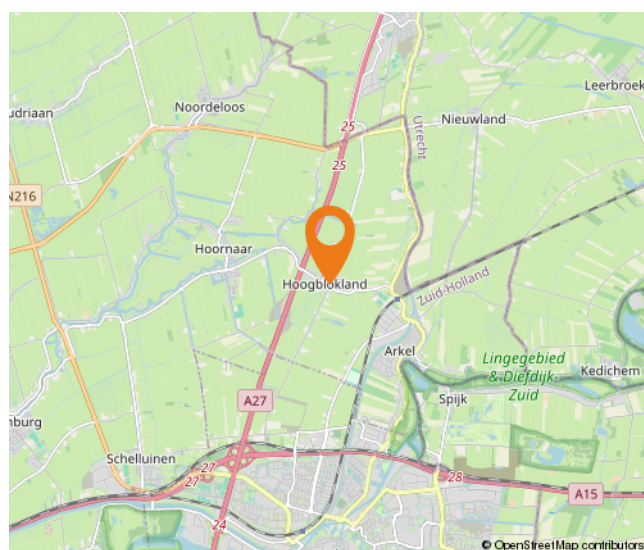
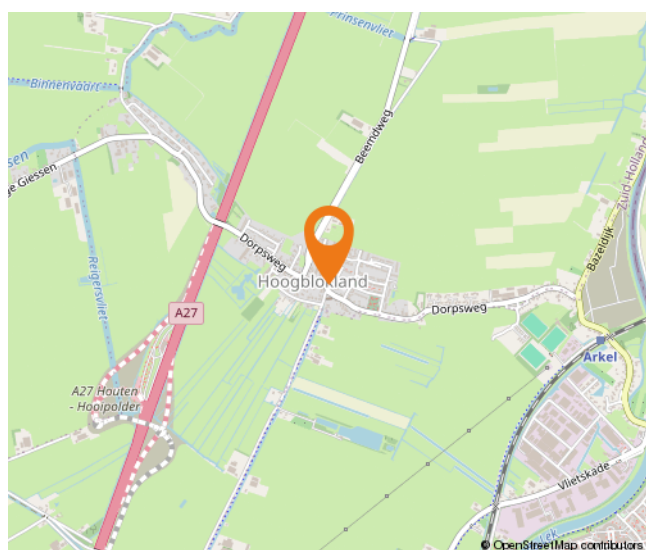
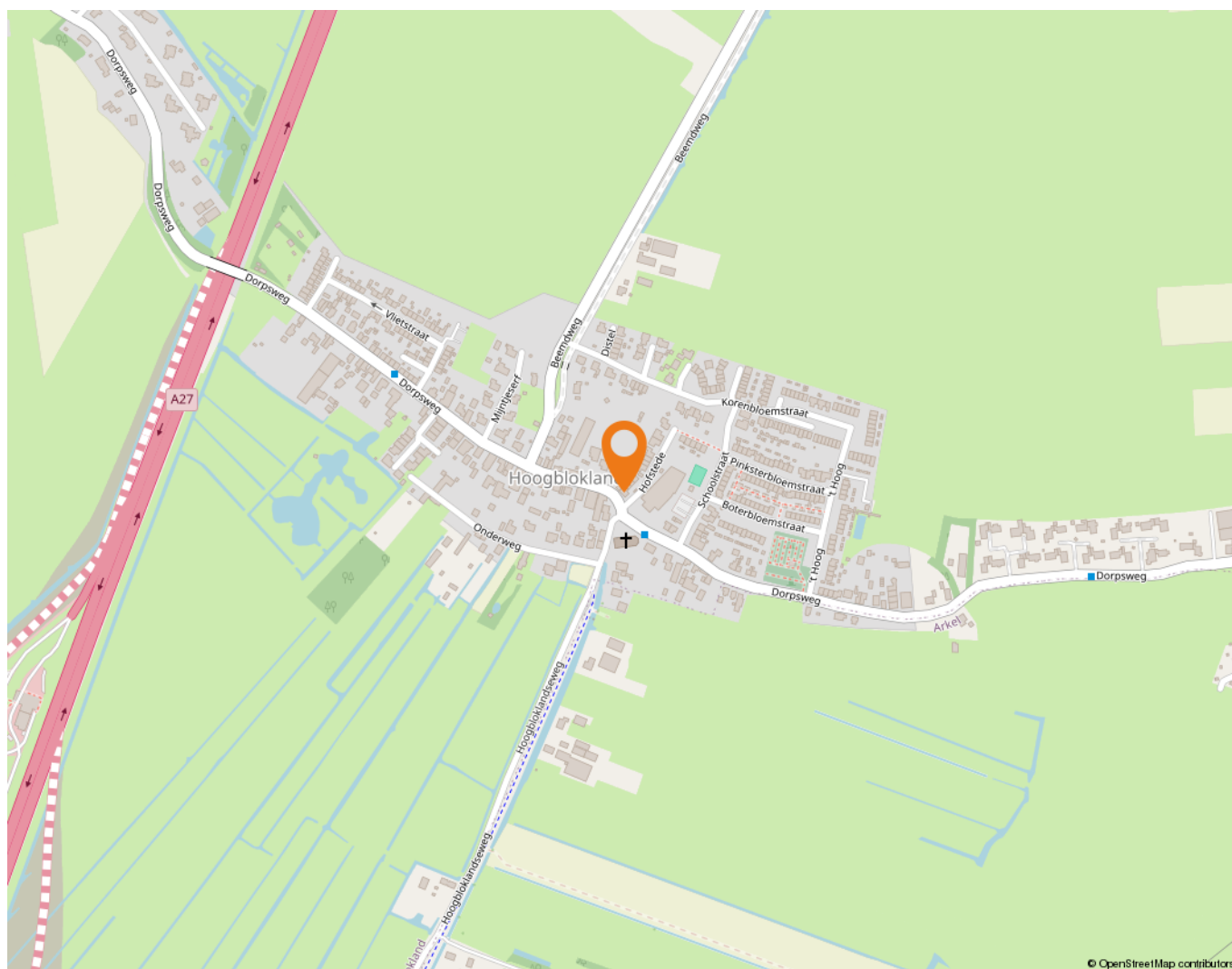


12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Hoogblokland Sectie D Perceel 624	kadaster 
---	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 februari 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.

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 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			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (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		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	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. 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