



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Duizendbladstraat 4

2971 BZ Bleskensgraaf Ca

Vraagprijs: € 435.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **120 m²**

PERCEELOPPERVLAKTE: **111 m²**

ENERGIELABEL: **A**

Kenmerken



Woonoppervlakte
120 m²



Inhoud
425 m³



Bouwjaar
2001



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	111 m ²
Externe bergruimte	8 m ²
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer (met toilet) en 1 toilet
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming	c.v.-ketel: Remeha HR combiketel, 2018
Warm water	zonneboiler
Zonnepanelen	10 stuks uit 2014
Kozijnen	hout
Elektra	9 groepen en 3 aardlekschakelaars
Vloeren	beton
Voorzieningen	buitenzonwering, mechanische ventilatie, frans balkon, rolluiken, glasvezel, kabel
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energie label	A
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 55 m ² , west

Algemene omschrijving

Geniet vanuit je luie stoel van het prachtige polderlandschap. Met de koeien in de wei aan de overzijde van de wetering en geweldige, afwisselende wolkenvelden heb je hier regelmatig een schitterend oer-Hollands panorama. Dat is nog eens genieten.

Deze ruime eengezinswoning heeft circa 120 m2 woonoppervlakte en is gebouwd in 2001. Ook is de woning volledig geïsoleerd en van duurzame eigenschappen voorzien. Hierdoor beschikt de woning over energielabel A. Daarnaast is de achtertuin op het zonnige westen gesitueerd zodat je ook hier van het buitenleven kunt genieten.

Door een speelse indeling is een aantrekkelijke woonkamer met open keuken gerealiseerd. De keuken is voorzien van een nette hoekopstelling met diverse inbouwapparatuur. Onder de trap is een ruime trapkast en vanuit de bijkeuken is de tuin en het toilet bereikbaar.

Op de 1e verdieping vinden we de grootste slaapkamer aan de voorzijde (polderzicht) en 2 kinder- of werkkamers aan de achterzijde. De badkamer is voorzien van een douchecabine, een 2e toilet en een wastafel.

De 2e verdieping is hoog, ruim en voorzien van een Frans balkon. Hier vandaan heb je helemaal mooi uitzicht over de polder. Aan de achterzijde van de woning is een grote bergruimte met o.a. de cv-opstelling en de zonneboiler.

De achtertuin is aangelegd met sierstraatwerk, plantenborders en gazon. Ook is er een praktische schuur aanwezig en een achterom. Aan de achtergevel is een zonnescherm geplaatst en iets verderop is een speelplaats voor de kinderen.





Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Keuken



Keuken



Bijkeuken



Toilet



Entree



Hal



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



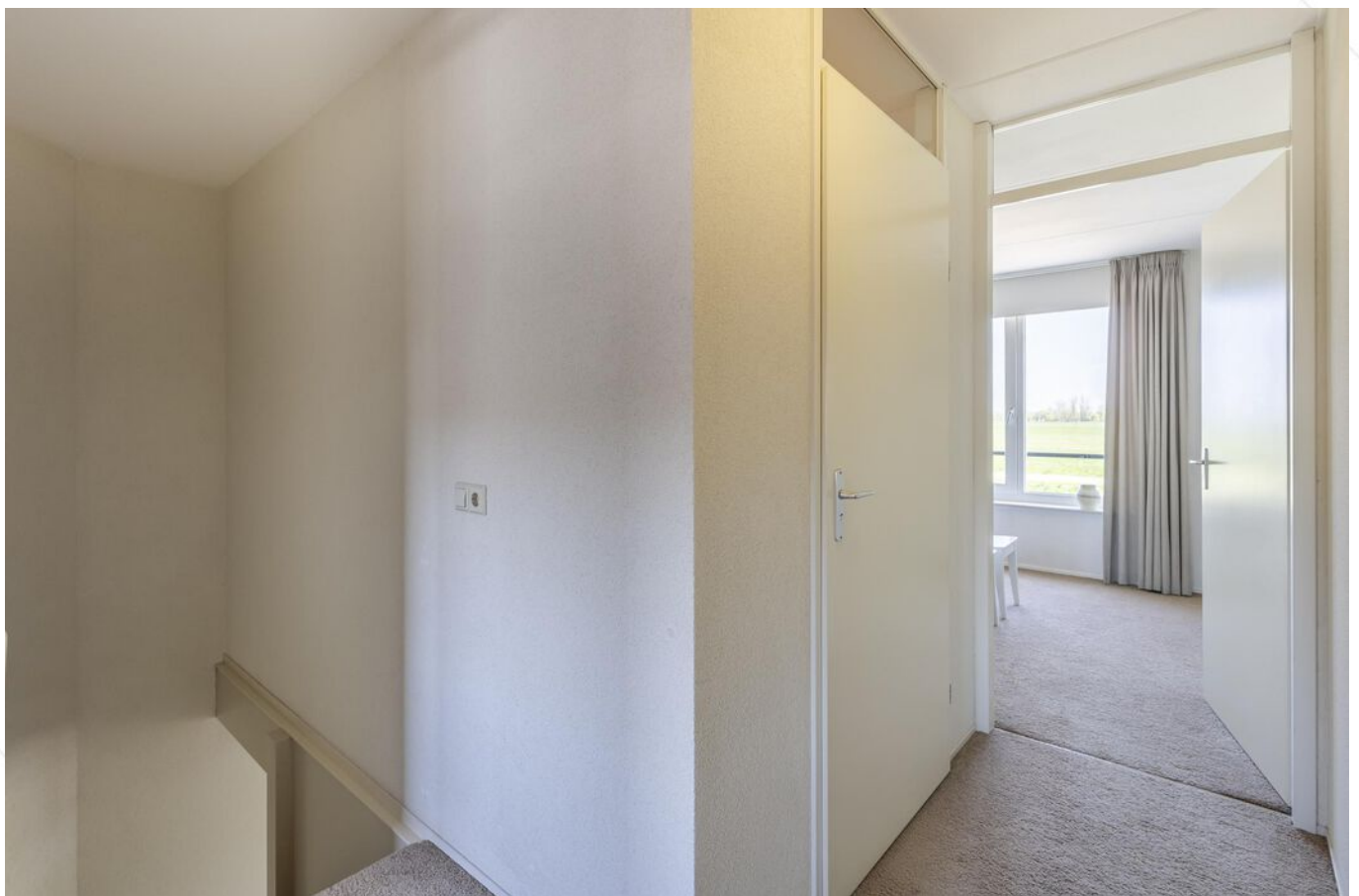
Slaapkamer 2



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Overloop 1e verdieping



Badkamer



Toilet



Wastafelmeubel



Slaapkamer 4



Slaapkamer 4



Achtertuin



Achtertuin



Uitzicht



Voorzijde woning



Entree woning



Omgeving

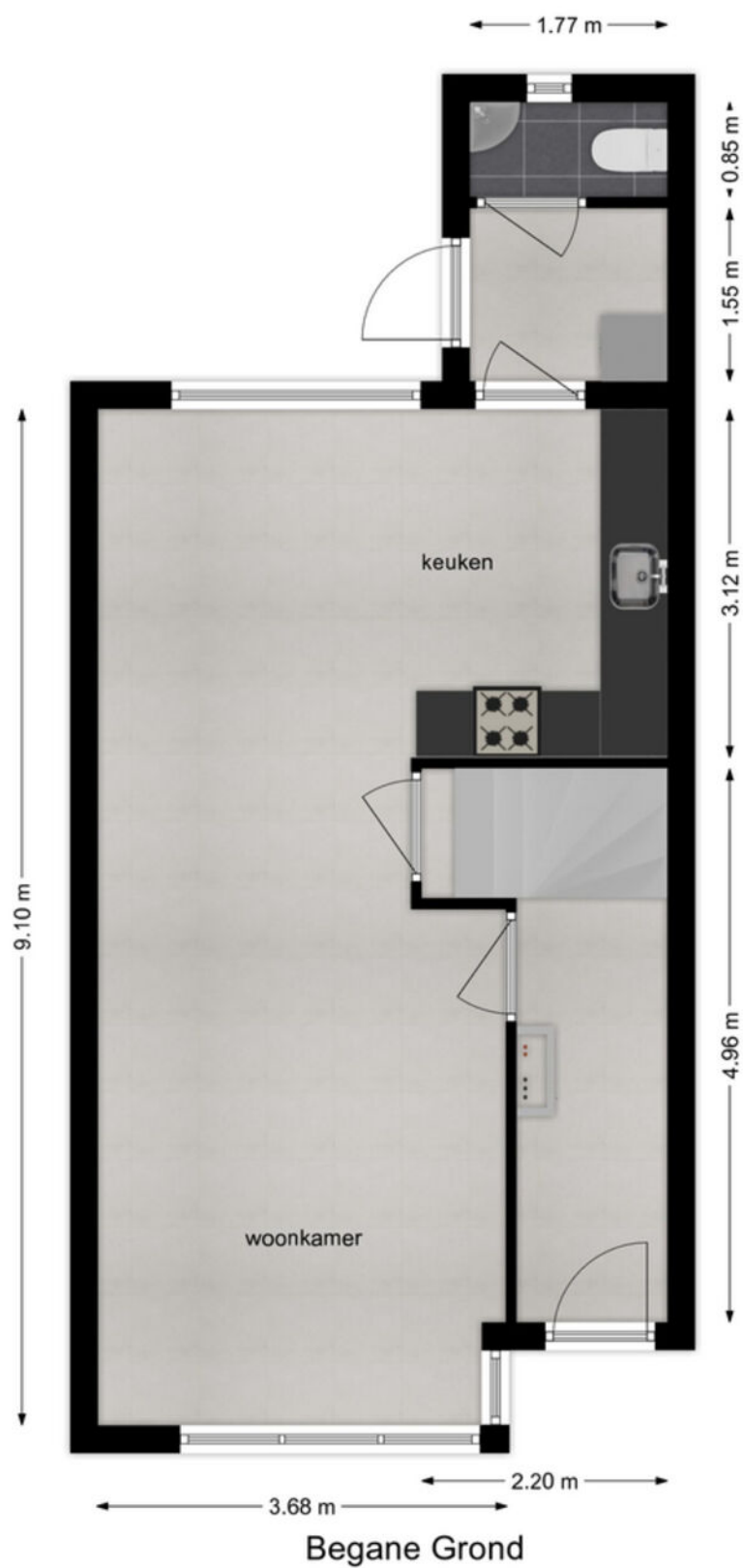
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	vloertegels	spachtelputz	sputwerk	voorzien van: - meterkast - trapopgang - woonkamer
woonkamer	laminaat	spachtelputz	sputwerk	voorzien van: - trapkast - open keuken - vrij uitzicht voorzijde
keuken	laminaat	sauswerk	sputwerk	voorzien van hoekopstelling met: - koelkast - combi oven - vaatwasmachine - afzuigkap - inductiekookplaat toegang tot de bijkeuken
bijkeuken	vloertegels	sputwerk	sputwerk	voorzien van: - wasmachine-aansluiting toegang tot: - toilet - tuin
toilet	vloertegels	wandtegels/ spachtelputz	sputwerk	voorzien van: - closet - fonteintje - raampje
1e VERDIEPING				
overloop	tapijt	spachtelputz	sputwerk	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer - trapportaal
slaapkamer 1	tapijt	behang/ sauswerk	sputwerk	gelegen aan voorzijde voorzien van: - vaste kastenwand - trapkast - hor
slaapkamer 2	tapijt	behang	structuurverf	geleden aan de achterzijde voorzien van hor
slaapkamer 3	tapijt	sauswerk	structuurverf	geleden aan de achterzijde voorzien van hor
badkamer	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - wastafelmeubel - toilet - douchecabine - mechanische ventilatie
trapportaal	tapijt	spachtelputz	sputwerk	toegang tot 2e verdieping

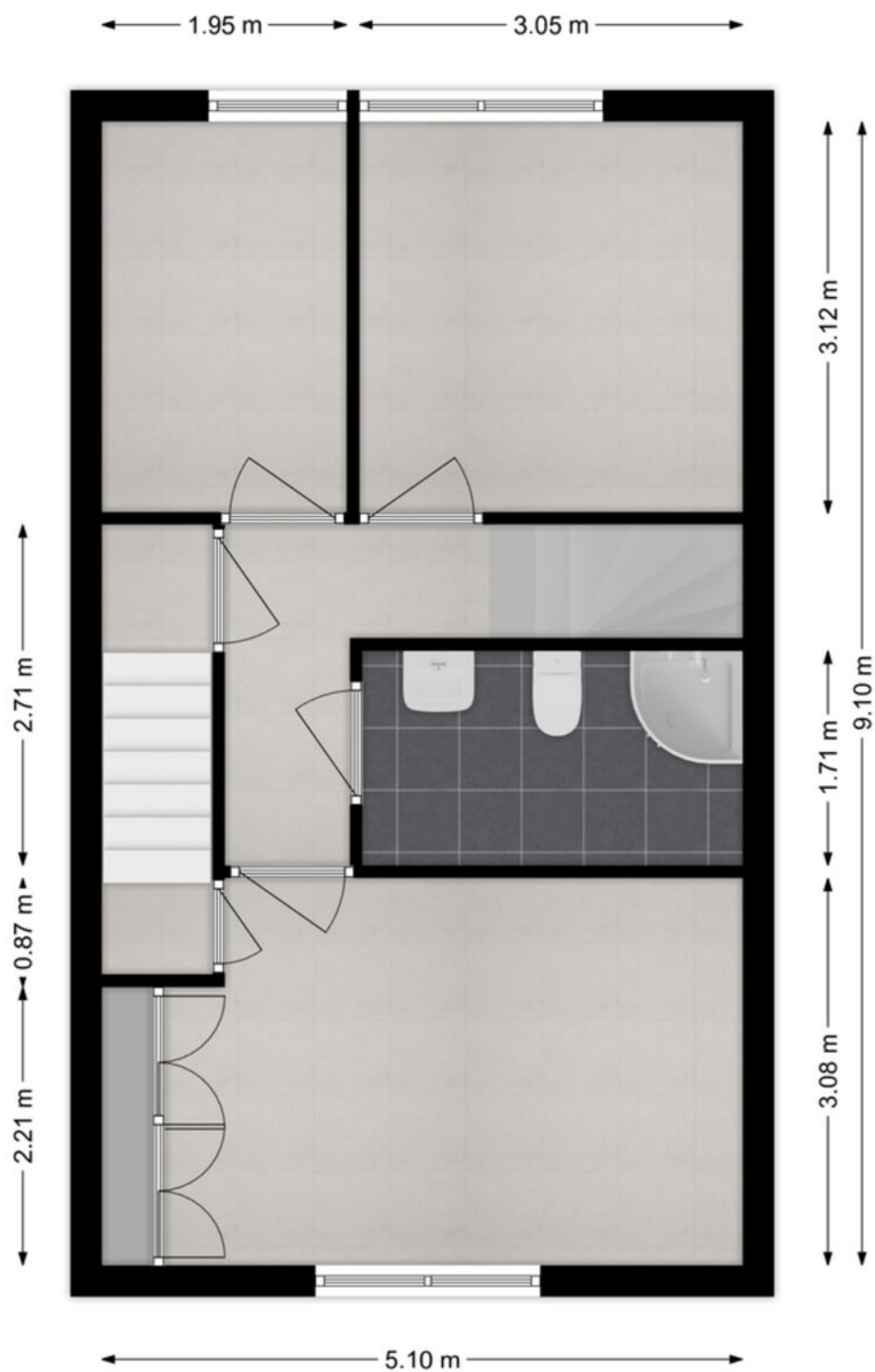
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
slaapkamer	tapijt	sauswerk	structuurverf	voorzien van: - frans balkon - rolluik toegang tot berging
berging	vinyl	onafgewerkt	dakplaten	voorzien van: - cv-ketel - mv-box - omvormer zonnepanelen
BUITEN				
tuin				voorzien van: - gazon - sierstraatwerk - plantenborder - zandbak - zonnescherm - berging - achterom gesitueerd op het westen afmetingen: circa 10 x 5.40 meter
stenen berging				voorzien van elektra-aansluiting afmetingen: circa 3.10 x 2.80 meter

Plattegrond

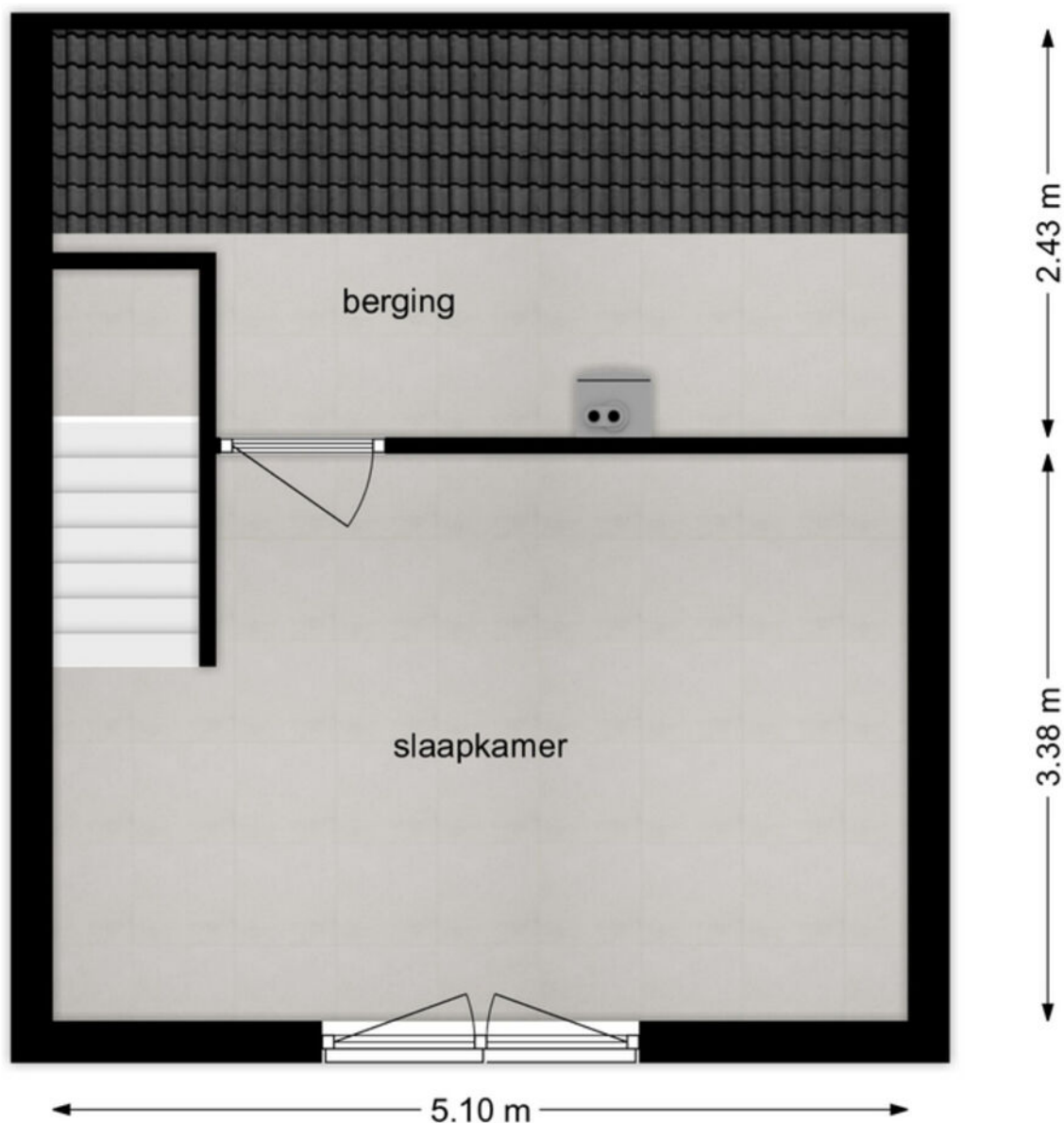


Plattegrond



1e Verdieping

Plattegrond



2e Verdieping

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 Bleskensgraaf Sectie A Perceel 3491	kadaster 
---	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 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.

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 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			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- buitenverlichting	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- vaste kast slaapkamer en legplanken in de kast onder de trap (begane grond) en legplank in badkamer	X		
- wandplanken in slaapkamers en in zithoek van woonkamer en in toilet en in bijkeuken		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen			X
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- vouwgordijnen	X		
- kralenscherm tegen vliegen bij achterdeur	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	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		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Er is in de keuken geen vriezer. De vriezer op zolder gaat mee.		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/schermbord)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- badkamerkast en spiegel	X		
- De wandplank naast de douchecabine	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- zonneboiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
werkbank in berging	X		
losse stellingkasten in berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Weerstation inclusief 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