



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Abbekesdoel 53

Bleskensgraaf Ca

Vraagprijs: € 1.095.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **202 m²**

PERCEELOPPERVLAKE: **1295 m²**

ENERGIELABEL: **F**

Kenmerken



Woonoppervlakte
202 m²



Inhoud
1344 m³



Bouwjaar
1895



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	1295 m ²
Overige inpandige ruimte	152 m ² (garage met verdieping)
Aantal badkamers en toiletten	4 badkamers, 4 toiletten
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas, voorzetramen
Verwarming+warm water	c.v.-ketel (Nefit, 2013) + doorstroomboiler
Kozijnen	deels hout, deels kunststof
Elektra	10 groepen, 2 aardlekschakelaars
Vloeren	begane grond beton, 1e verdieping hout
Voorzieningen	mechanische ventilatie, alarminstallatie, rookkanaal
Kruipruimte	nee
Geheid	nee
Energielabel	F
Parkeren	op eigen terrein + in garage
Tuinligging	achtertuin, 360 m ² , noordwest

Wonen op een plek met een verhaal

't Fort aan de Alblas

Sommige huizen koop je. Andere huizen koop je en daar krijg je een verhaal bij. Abbekesdoel 53 in Bleskensgraaf behoort zonder twijfel tot die laatste categorie. Verscholen tussen het groen, direct aan de Alblas en aan maar liefst drie zijden omringd door water, staat een woning die je niet snel ergens anders zult vinden. Een karakteristiek en sfeervol geheel met een bijna Anton Pieckachtige uitstraling, een rijke geschiedenis en vooral enorm veel ruimte en mogelijkheden.

Van armenhuis tot bijzonder woonhuis

De geschiedenis van deze plek gaat ruim terug tot de 19e eeuw. Ooit stond hier een blok van vier kleine armenhuisjes van de diaconie, ieder slechts ongeveer 4,5 bij 4,5 meter groot. In 1905 werd een vijfde huisje aan het geheel toegevoegd. Dat waren andere tijden. Keukens ontbraken en de toiletten stonden buiten. In ieder huisje bevond zich een bedstede en een trap naar de zolder.

En toen kwam de Eerste Wereldoorlog.

Tussen 1914 en 1918 vonden hier Belgische vluchtelingen onderdak. Zij voelden zich op deze plek zo veilig dat ze de huisjes 't Fort noemden. Die naam is blijven bestaan en vormt vandaag de dag nog altijd een bijzonder onderdeel van de geschiedenis van het pand. Boven de voordeur is bovendien een bijzondere tegelcompositie te zien met de naam 't Fort. Ook deze tegel verwijst naar de vroegere armenhuisjes. De historische bronnen bevestigen daarmee letterlijk wat de gevel vandaag nog laat zien. In 1977 werden de inmiddels ongeveer honderd jaar oude huisjes gerenoveerd. Uiteindelijk werden in 1979 de verschillende wooneenheden samengevoegd tot één royale woning. En dat verklaart meteen een deel van het bijzondere karakter en de verrassende ruimte die je hier vandaag de dag aantreft.



Water, ruimte en vrijheid

Ook de tuin is een verhaal op zich. Een royaal gazon, volwassen heesters, prachtige rozen en vooral de statige, volwassen bomen

Bij een huis met een geschiedenis die zo ver teruggaat, hoort natuurlijk ook een eerlijk verhaal. Dit is geen instapklare woning want



Ruimte voor jouw plannen!

Ruimte die mogelijkheden biedt

Wie binnenstapt, ontdekt dat de woning niet alleen bijzonder is vanwege haar historie en ligging, maar ook vanwege haar enorme potentie. De woning leent zich uitstekend voor verschillende woon- en gebruiksvormen. Dubbele bewoning, een combinatie van wonen en werken, een groot gezin, mantelzorg of een bedrijf aan huis. En dan is er nog de grote schuur. Voor een ZZP'er, ondernemer, hobbyist of ambachtsman is dit een geweldige plek. Een eigen werkruimte, opslag voor materialen of gereedschap, een hobbyruimte of simpelweg heel veel bergruimte.

De parel van de Alblasserwaard

En dan woon je ook nog eens in Bleskensgraaf. Een dorp dat wat ons betreft met recht tot de parels van de Alblasserwaard behoort. Hier komen het karakteristieke polderlandschap, water, ruimte en dorpsleven op een prachtige manier samen. De Graafstroom, de Alblas, de weilanden, de karakteristieke bebouwing en de vele fiets- en wandelmogelijkheden maken de omgeving iedere dag weer aantrekkelijk. Tegelijkertijd zijn de dagelijkse voorzieningen, scholen, sportverenigingen en het verenigingsleven dichtbij. Vanuit Bleskensgraaf ben je namelijk zo onderweg richting Sliedrecht, Dordrecht, Gorinchem en de rest van de Randstad.









Woonkamer







Woonkamer met eetgedeelte







Keuken





Hal met trapopgang naar vide/overloop



Gang richting slaapkamer, toilet en tuinkamer



Entree





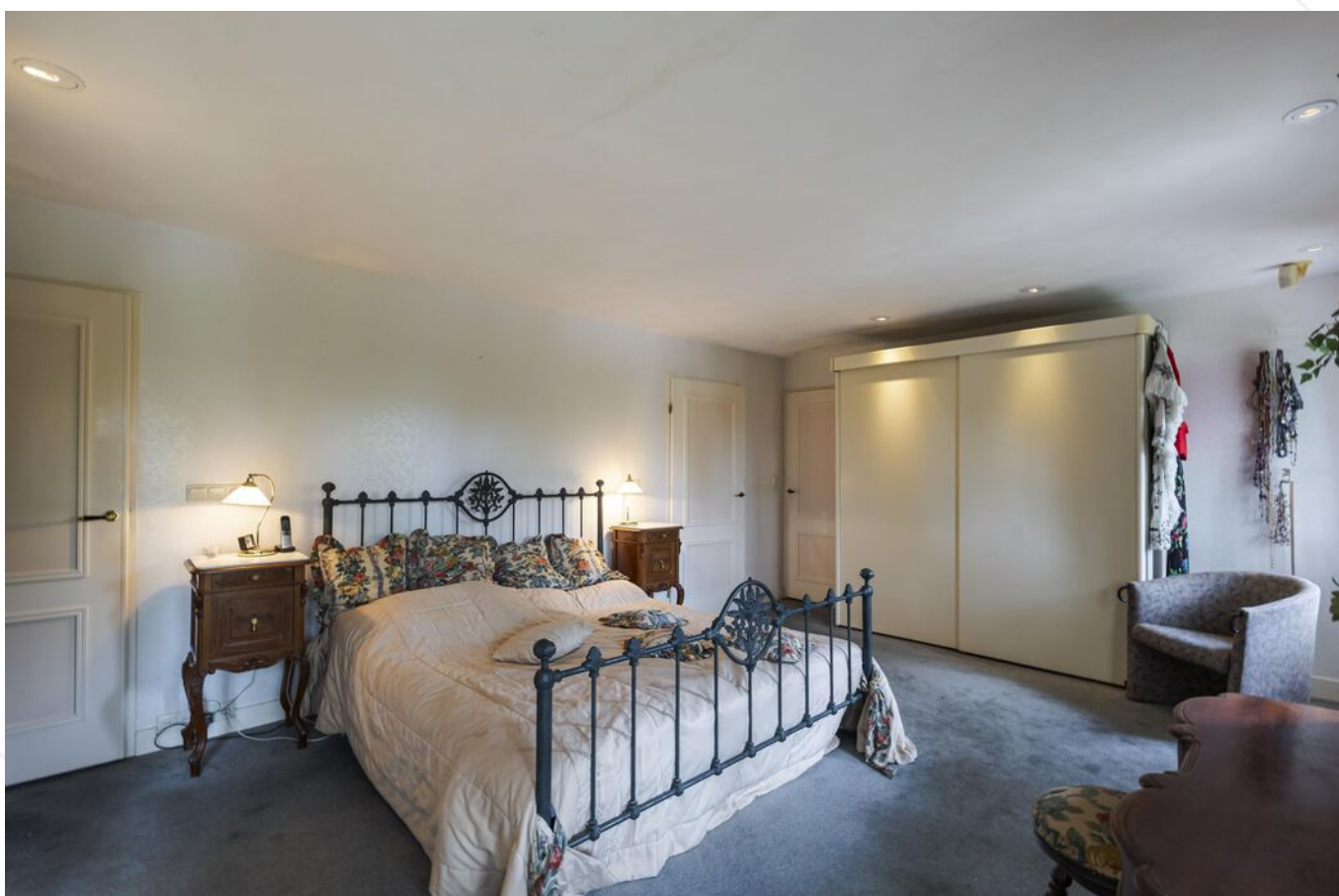
Slaapkamer begane grond



Raampartij en tuindeuren bij slaapkamer



Badkamer grenzend aan de slaapkamer





Tuinkamer





De garage/schuur





Gastenverblijf boven garage



Vlivering boven garage



Vide / overloop







Badkamer bovenverdieping









Voortuin





Zitgelegenheid achter de woning



Overdekt terras westzijde



Buitenhaard





Achtertuin



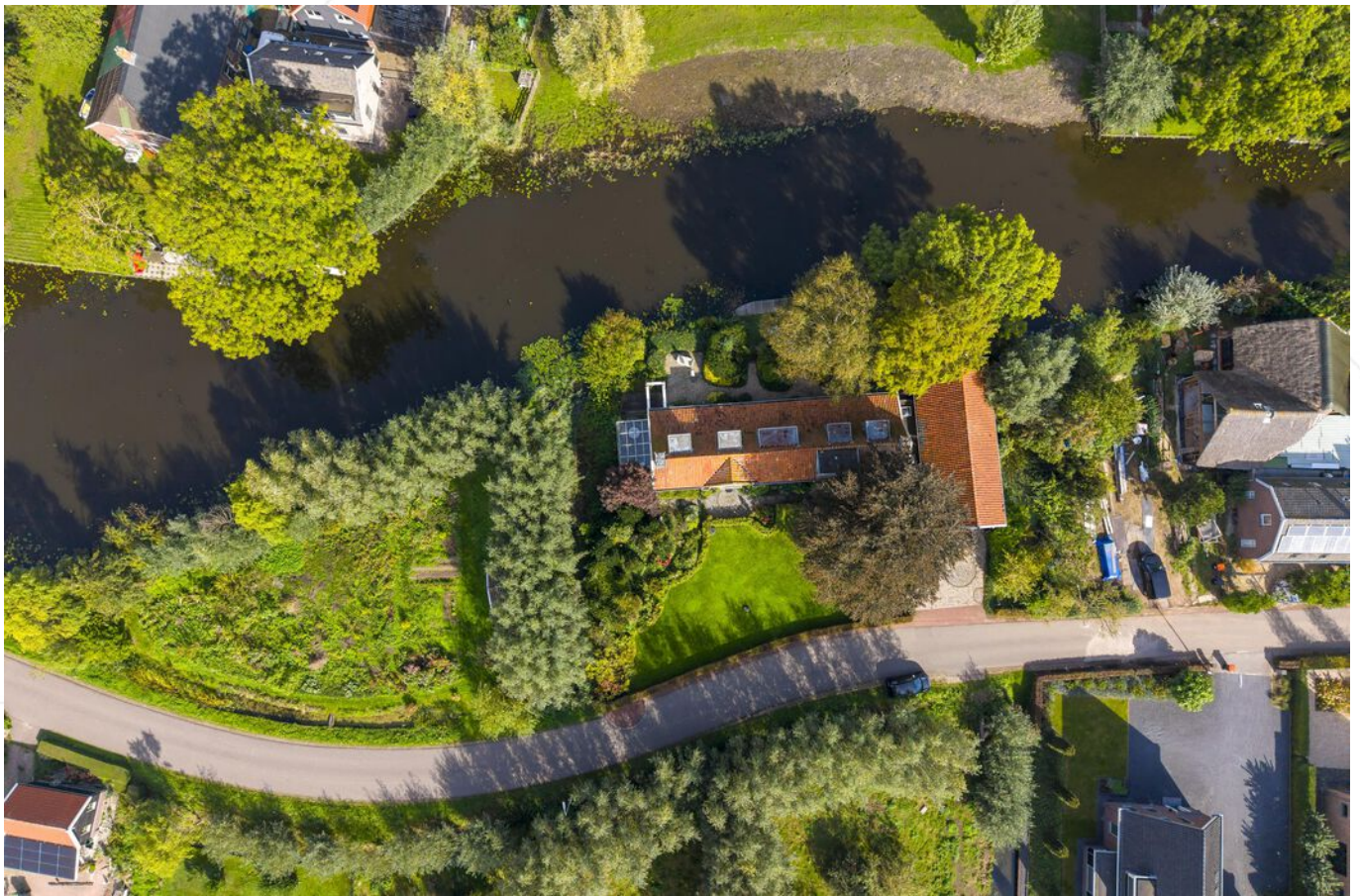


Vlonder/steiger aan de Alblas









Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree + gang	boerenplavuizen	behang + schoon metselwerk	stucwerk + balken (nokhoog)	toegang tot: - verdieping - slaapkamer - vide/overloop - woonkamer - tuinkamer - toilet
woonkamer	boerenplavuizen	behang	balkenplafond	voorzien van: - schouw + open haard - raampartijen voor-, achter- en zijgevel toegang tot: - hal / entree keuken - terras middels tuindeuren
keuken	boerenplavuizen	behang	sputwerk	dichte keuken met hoekopstelling, voorzien van: - koelkast - (combi)magnetron - vaatwasser - gaskookplaat - afzuigkap - oven toegang tot de tuin
toilet	boerenplavuizen	wandtegels	stucwerk	voorzien van: - duoblok toilet - fonteintje
slaapkamer 1	tapijt	behang	schuurstucwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - 2 ramen en dubbele deur naar terras toegang tot: - toilet / douche - badkamer
toilet / douche	vloertegels	wandtegels	stucwerk + inbouwspots	voorzien van: - duoblok toilet - hoekdouche - wastafel
badkamer	vloertegels	wandtegels	schuurstucwerk	voorzien van: - ligbad - dubbele wastafel
tuinkamer	boerenplavuizen	behang	stucwerk	voorzien van: - dubbele raampartij achterzijde - open gasgaard toegang tot achterportaal

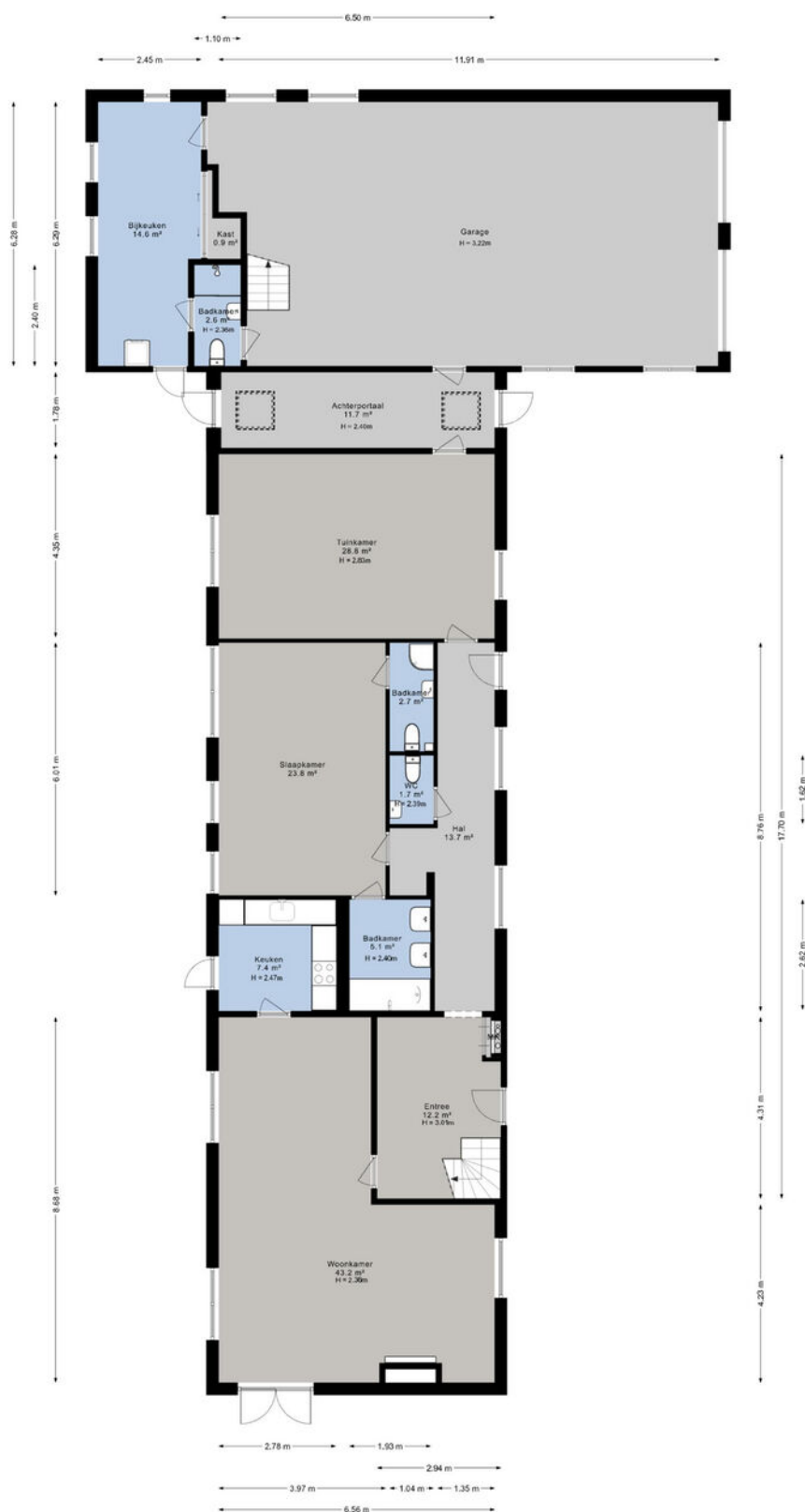
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
VERVOLG BEGANE GROND				
achterportaal	droogloopmat op betontegels	houten delen	balken + houten delen	voorzien van 2 lichtkoepels toegang tot: - tuin - tuinkamer - garage
garage	grindvloer (steentapijt)	houten delen	balken + houten delen	voorzien van: - 2 elektrisch bedienbare kanteeldeuren - groepenkast elektra (onderverdeelkast) - ramen in zijgevel - open trap naar verdieping toegang tot: - bijkeuken - douche / badkamer
bijkeuken	grindvloer (steentapijt)	houten delen	balken + houten delen	voorzien van: - witgoedaansluitingen - uitstort gootsteen - ramen achter- en zijgevel - vaste kastenwand toegang tot: - tuin - douche / badkamer
douche / badkamer	vloertegels	wandtegels	stucwerk	voorzien van: - douche - toilet - wastafel
1e VERDIEPING				
open ruimte met vide	tapijt	behang	balken + houten delen	toegang tot: - 2 slaapkamers - badkamer
slaapkamer 2	tapijt	behang	balken + houten delen	voorzien van: - dakkapel achterzijde - knieschotbergingen
slaapkamer 3	tapijt	behang	balken + houten delen	voorzien van: - 2 dakkapellen achterzijde - knieschotbergingen toegang tot de technische ruimte
badkamer	vloertegels	wandtegels	stucwerk	voorzien van: - hoekdouche - wastafel - ligbad - zwevend closet - dakkapel voorzijde (kunststof)

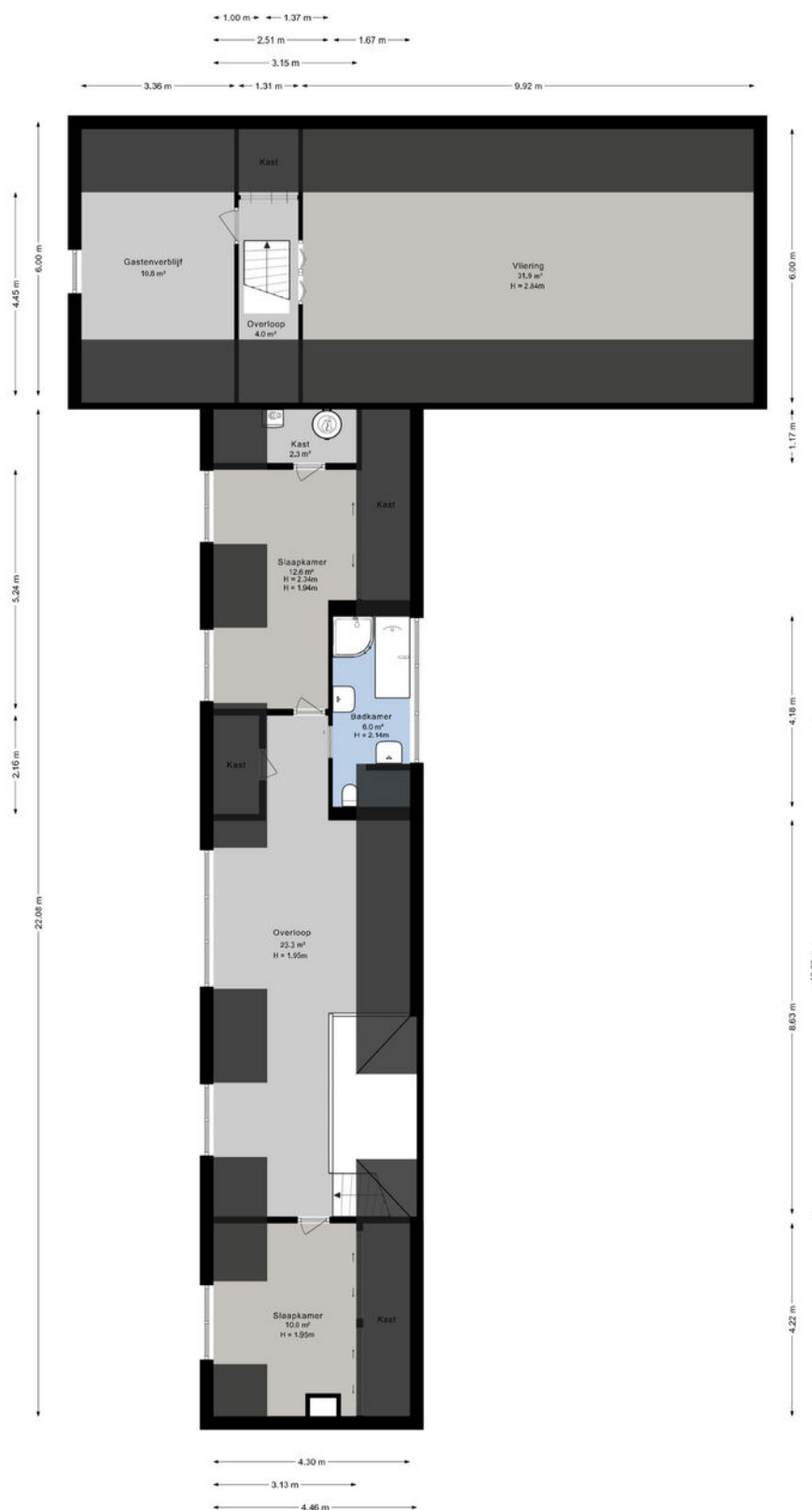
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
VERDIEPING BOVEN GARAGE				
overloop				toegang tot: - gastenverblijf - archiefzolder
gastenverblijf	tapijt	hout	balken + houten delen	voorzien van raam Alblaszijde
vliering / archief	houten delen	houten delen	houten delen	
BUITEN				
tuin				gesitueerd op het noordwesten voorzien van: - grindpartijen - rozen - heesters - sierbomen - vlonders - steigers (meerdere boten) - riet - tuinverlichting - hardhouten terrassen, waarvan 1 overkapt en voorzien van buitenhaard
voortuin (zuid)				voorzien van: - gazon - beukenhagen - sierbomen - rozen - heesters - sierstraatwerk (kinderkopjes)

Begane grond



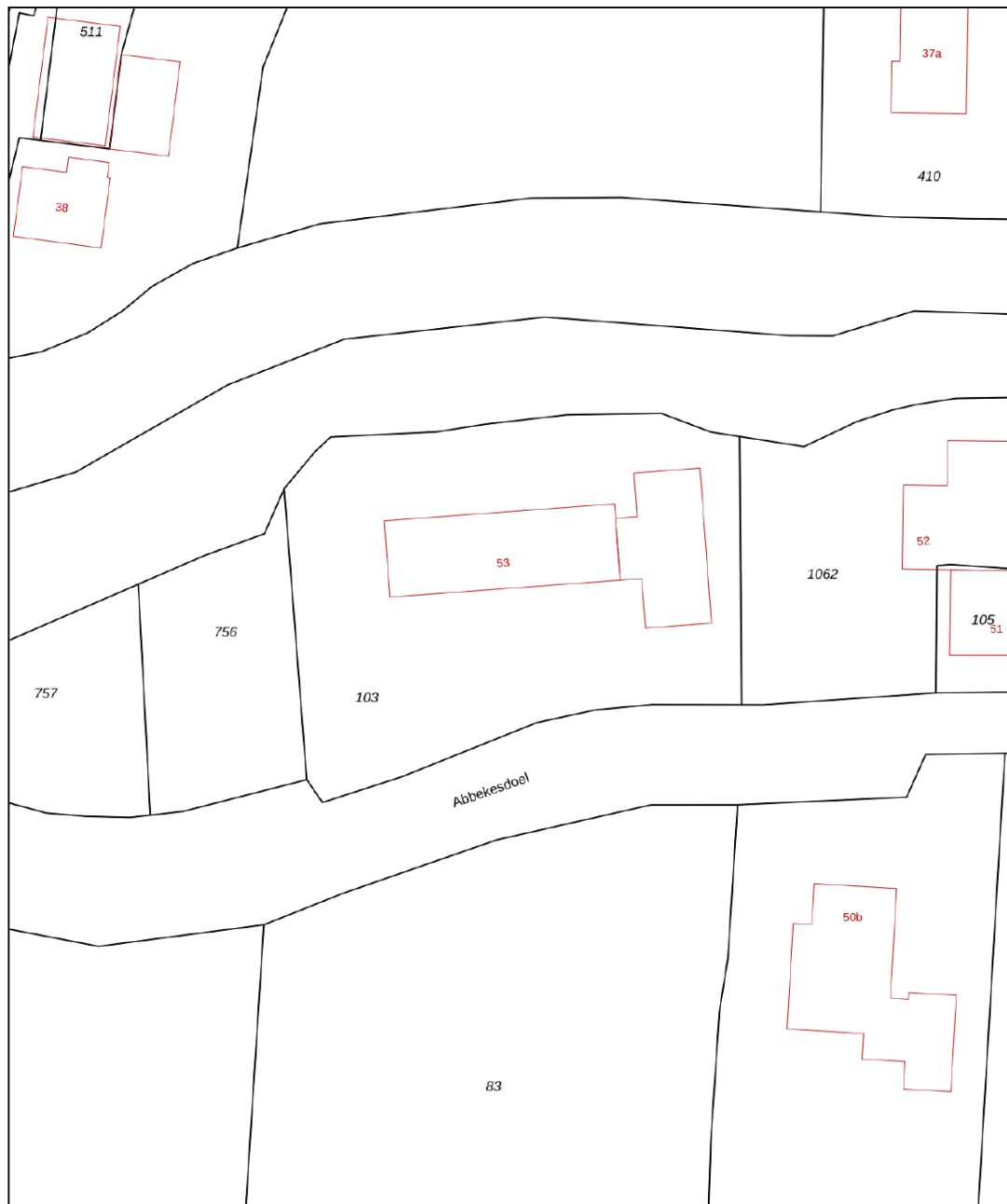
1e verdieping



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

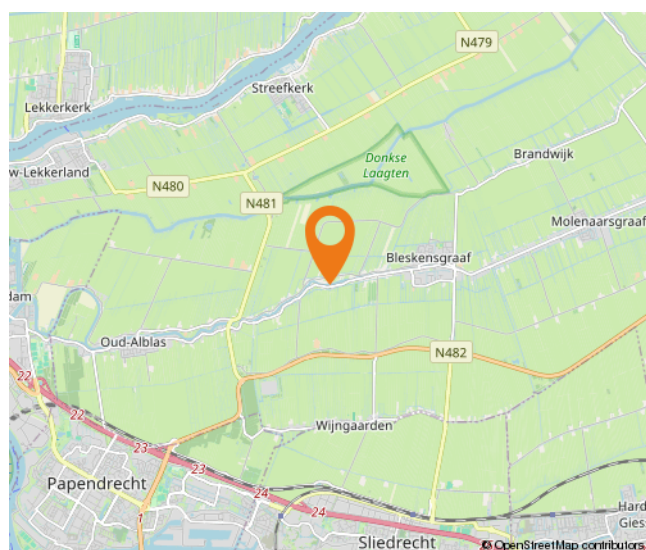
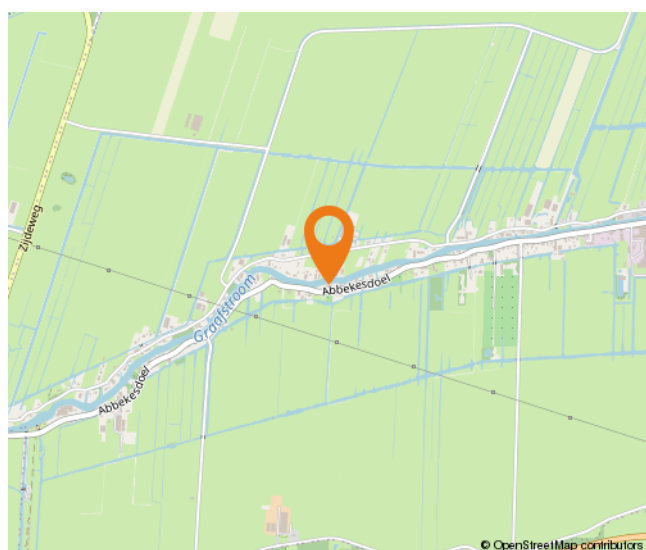
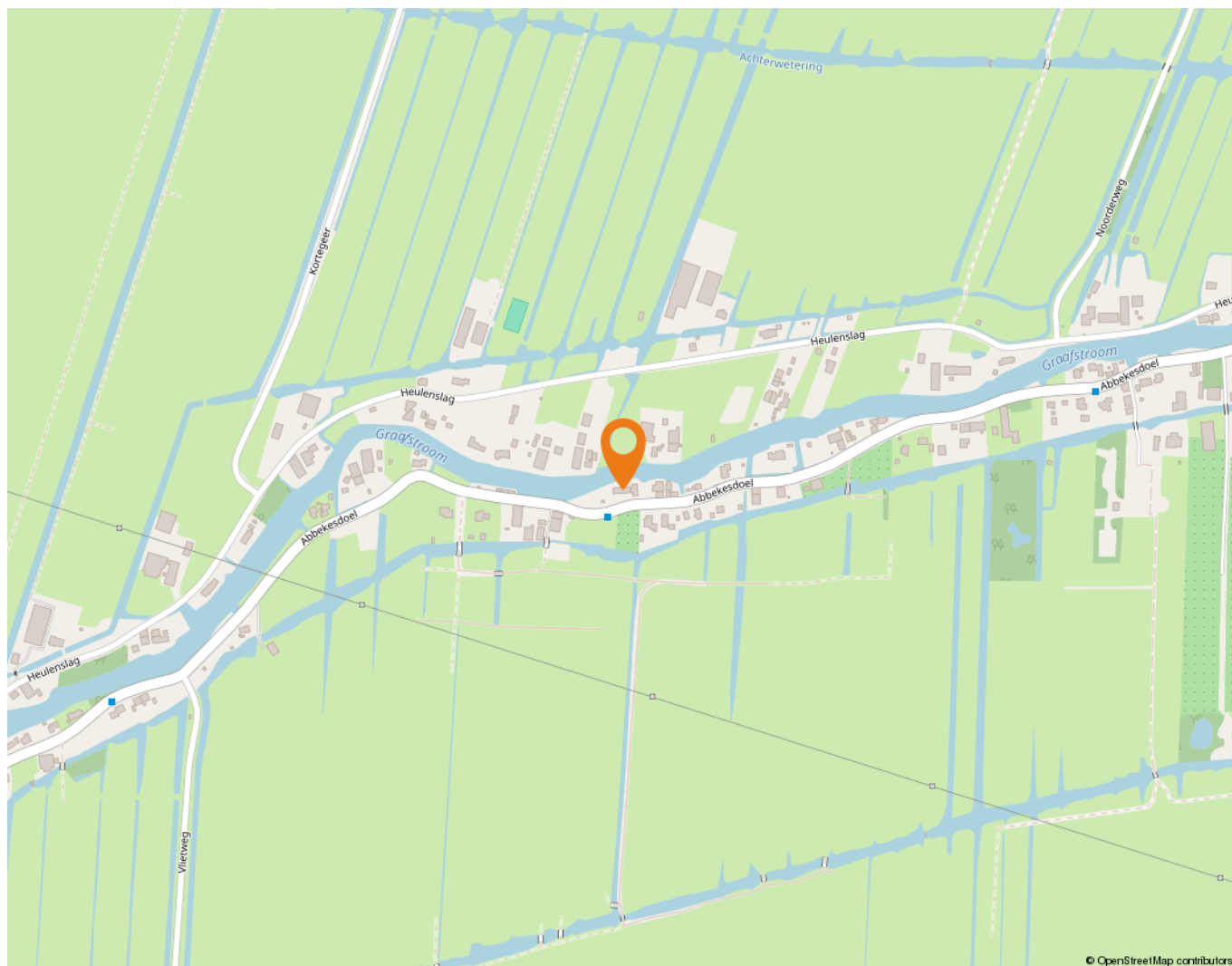
Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

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 103	kadaster 
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 september 2026 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			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Houtkachel	X		
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- Plafondlampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- 2 grote kledingkasten slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
-	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Robot grasmaaier	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

Heeft u nog geen bezichtiging ingepland? Neem dan snel contact met ons op via telefoon, e-mail of WhatsApp om een afspraak te maken.

Na een bezichtiging heeft u alle tijd om rustig na te denken. Heeft u interesse? Dan zetten we samen de volgende stap. Overweegt u de overstap van uw huidige koopwoning naar een nieuwe woning? Dan verzorgen wij graag kosteloos een waardebeoordeling van uw huidige woning. Zo krijgt u snel inzicht in de verkoopwaarde van uw huis. Geen interesse? Dat is uiteraard geen probleem. Wij horen dit dan graag, ook voor de verkoper is dit een spannend traject.

Blijft u verder zoeken? Volg ons op social media en schrijf u in via onze website. Zo blijft 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