



Bleskensgraaf • Heulenslag 1 & 2

Fantastische woonboerderij aan het riviertje de Graafstroom.



Voorzijde



Achterzijde



Zijgevel

Bleskensgraaf • Heulenslag 1 & 2

Vraagprijs € 1.195.000,- k.k.

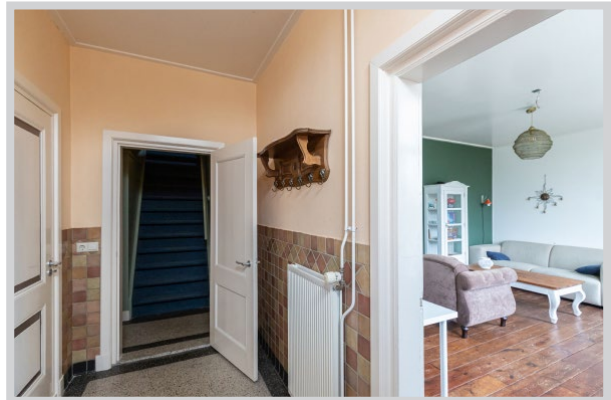
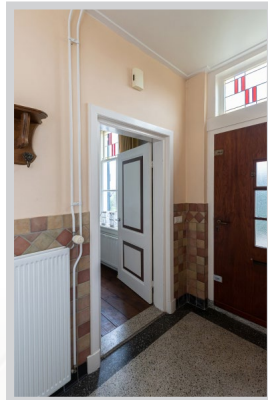
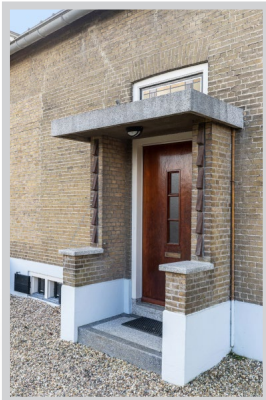


Fantastisch gelegen woonboerderij met stal aan de oever van het riviertje de Graafstroom. De unieke ligging aan de Heulenslag is net binnen de bebouwde kom, naast de molen De Vriendschap. Deze charmante boerderij, compleet met omlopend schilddak en de lijstgevel aan de waterzijde, is oorspronkelijk gebouwd omstreeks 1740 door een voornamelijk eigenaar. In de loop van de jaren is de woning gerestaureerd en is voorzien van een nieuwe fundatie. De authentieke elementen zoals de luiken, kelder(s) met pekelbad, diverse originele binnendeuren en balkenplafonds zijn mooi bewaard gebleven.

De Hollandse veestal heeft eveneens woonbestemming en biedt volop mogelijkheden. De omringende tuin is in stijl met de woning en grenst over de gehele breedte van het perceel aan het water. Dit nodigt uit voor gezellige avonden op het terras om optimaal te genieten van een schitterend uitzicht over het water en de Hollandse flora en fauna. Het royale perceel omvat maar liefst 2.620 m². Hoewel de landelijke ligging garant staat voor rust, ruimte en privacy, zijn de dagelijkse voorzieningen van de dorpskern dichtbij. Het pand staat op de rijksmonumentenlijst. Informeer naar de bijzonderheden.



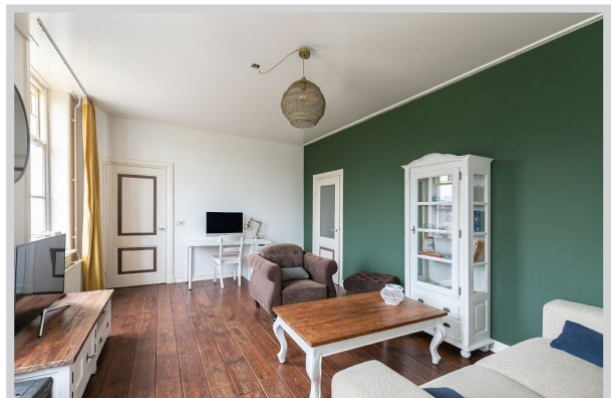
Bleskengraaf • Heulenslag 1 & 2



Begane grond

In de zijgevel van de woning bevindt zich de officiële voordeur. Een leuk detail is dat deze entree is gerealiseerd aan het einde van de jaren '30, speciaal voor een trouwerij. De andere entree is momenteel dicht, maar is eenvoudig weer in originele staat te herstellen. In de entree vind je de originele granieten vloer en vanuit hier heb je toegang tot een flinke kelder en een deur leidt naar de trapgang naar de verdieping.

Vanuit de entree is ook de gezellige woonkamer toegankelijk. De grote 6-vlaksramen bieden een prachtig zicht op de tuin en aangrenzend het water. Er ligt een rustieke, houten vloer.



Bleskengraaf • Heulenslag 1 & 2



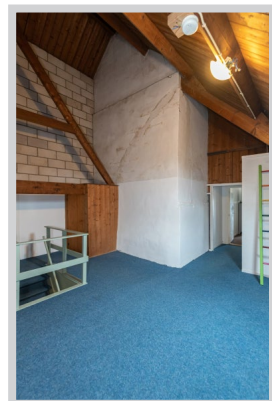
Aansluitend bevindt zich de keuken, ingericht met een eenvoudig keukenblok en een vrijstaande kookplaat. Achter de keuken is een grote berging, bereikbaar via een originele deur. In de keuken vind je ook de karakteristieke granieten vloer terug.

Via de keuken kom je in het achterportaal, c.q. bijkeuken. Hier bevindt zich de wasmachineaansluiting en heb je toegang tot de badkamer en tot de meterkast. De achterdeur geeft toegang tot de tuin.

De badkamer is ingericht met een duobloc toilet, een douchegelegenheid en een wastafel. De vloer en wanden zijn betegeld in een antraciet-witte kleurstelling.

Verdieping

De verdieping bestaat uit een zeer ruime overloop, waar de balkenconstructie mooi zichtbaar is. De overloop beschikt over een vaste kast en verder heb je vanuit hier toegang tot een toiletruimte en drie slaapkamers.



Bleskengraaf • Heulenslag 1 & 2



De riante slaapkamer aan de voorzijde is tevens de grootste slaapkamer van dit deel van de woning en is uitgerust met een wastafel en er is een vaste kast aanwezig compleet met originele deuren.

De beide slaapkamers aan de achterzijde zijn nagenoeg identiek qua grootte en beide kamers bieden een fantastisch uitzicht op het water door een karakteristiek raam met roede-verdeling.

De kamer aan de linkerkant biedt een flinke inloopkast, waar momenteel zelfs een bureau is geplaatst.



Bleskengraaf • Heulenslag 1 & 2



De centrale hal aan de andere zijde van de woning biedt toegang tot de woonkamer, de voormalige kaaskamer, een kast (voormalige bedstede) en de trapgang naar de tussenverdieping. Het is mogelijk de doorgang vanuit deze hal naar de andere zijde van de woning weer te openen.

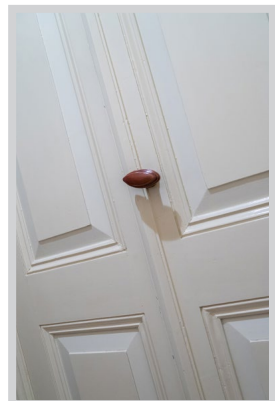
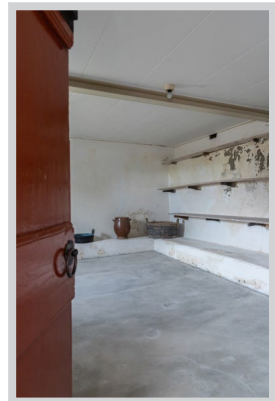
In de woonkamer is een sfeervolle schouw aanwezig en het uitzicht is spectaculair door de ramen met roedeverdeling en glas-in-lood bovenlichten. De ligging aan de zonkant zorgt voor een oase aan natuurlijke lichtinval.

Aansluitend bevindt zich de eetkamer met het geweldige uitzicht op de tuin en het water en ook hier volop licht.

Een kleine opstap leidt naar de zgn. opkamer, in gebruik geweest als kantoor. De toegang naar de eerder genoemde voordeur is weer in ere te herstellen.



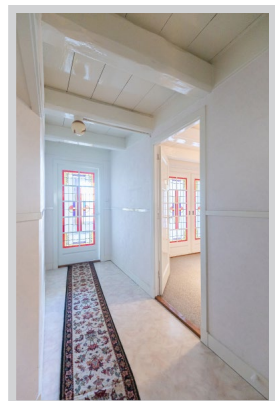
Bleskengraaf • Heulenslag 1 & 2



De voormalige kaaskamer is toegankelijk vanuit de hal en vanuit hier zijn twee kelders bereikbaar. In de kelder aan de voorzijde van de woning zijn de originele pekelbaden nog aanwezig. De vloer is gestabiliseerd, evenals het plafond.

De andere kelder, ook wel de donkere kelder genoemd, heeft ongeveer dezelfde afmetingen. Beide kelders zijn voorzien van de oorspronkelijke toegangsdeuren.

Via een 10-tal treden is de overloop van de tussenverdieping bereikbaar. Het balkenplafond is in een lichte kleur geschilderd en draagt mooi bij aan de nostalgische uitstraling.



Bleskengraaf • Heulenslag 1 & 2



Vanaf de overloop is de voormalige 'Rechtkamer' bereikbaar. Deze royale ruimte was vanaf de bouw in 1740 de kamer waar door de Schout (Willem de Focker) en Schepen recht werd gesproken.

Het is een geweldig ruime (slaap)kamer met een weids uitzicht over het achtergelegen polderlandschap. De kamer-en-suite deuren zijn voorzien van glas-in-lood en aan weerszijden bevindt zich een vaste kast. Verder is de kamer uitgerust met een wastafel. Ook hier is het balkenplafond nog mooi zichtbaar.

In de achterkamer is een originele schouw nog zichtbaar.



Bleskengraaf • Heulenslag 1 & 2



Via een kleine trap vanaf de overloop van de tussenverdieping bereik je de overloop van de verdieping. Hier is de opstelplaats van de boiler.

De verdieping omvat drie slaapkamers, een tussenkamer en de badkamer. In de tussenkamer is de opstelplaats van de cv-installatie.

De badkamer is geheel wit betegeld en het sanitair omvat een douchegelegenheid, een dubloc toilet en een wastafel.

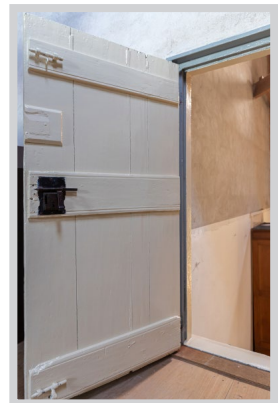


Bleskengraaf • Heulenslag 1 & 2



Vanaf de overloop leidt een steektrap naar de grote zolder. Een stoere, houten deur boordevol karakter sluit de ruimte in stijl af.

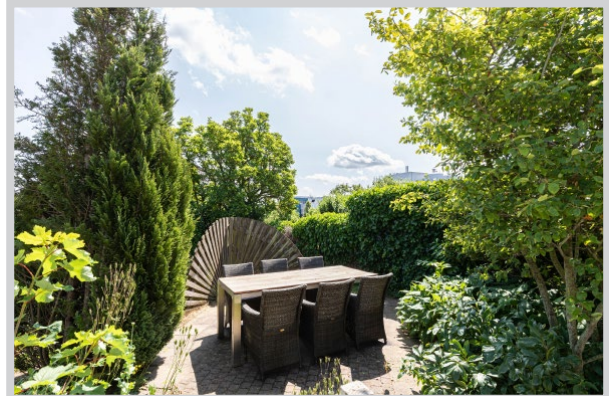
De open zolderruimte ademt nog geheel de sfeer van vroeger en met de zichtbare balkenconstructie en de ruwe wanden waan je in vervlogen tijden. Het 9-ruitsschuifraam versterkt zeker het nostalgische gevoel.



Bleskengraaf • Heulenslag 1 & 2



Bleskengraaf • Heulenslag 1 & 2



De woning wordt omgeven door een heerlijke tuin. Direct om de woning ligt een fraai grindpad, aan de voorzijde is de tuin mooi afgesloten middels een klassiek ijzeren hek met toegangspoort.

Aan de achterzijde grenst het gehele perceel aan het riviertje de Graafstroom en vormt de ideale plek voor het realiseren van een aanlegsteiger en / of een vlonderterras aan het water. Het riviertje de Graafstroom biedt volop mogelijkheden voor een vaar-, sup- of kanotocht. De prachtige walnotenboom zorgt voor aangenaam veel schaduw. De ligging aan de achterzijde is ideaal op het zuiden.

De riante zijtuin biedt een boomgaard, een moestuin en een groot gazon. Er is genoeg plaats voor het houden van bijvoorbeeld kippen of ander kleinvee.



Bleskengraaf • Heulenslag 1 & 2

Algemene informatie:

- verwarming en warm water worden geregeld middels een Nefit Topline HR cv-ketel en extra een 80 liter boiler voor sneller warm water
- in de 19e eeuw is de boerderij ingrijpend verbouwd en zijn de woning en schuur aan elkaar verbonden en is de dakconstructie vernieuwd en voorzien van dakpannen.
- in de 19e eeuw is ook de muur aan de westzijde van de schuur (veestal) verzet t.b.v. kruiplating.
- in 2003/2004 heeft er opnieuw een grote restauratie plaatsgevonden onder toezicht van bouwkundig bureau Lakerveld en Monumentenzorg
- tijdens deze restauratie is de fundering vernieuwd (met stalenbuisheipalen)
- alle ramen aan zowel de oost- als de zuidzijde waren van oorspong schuiframen. Tijdens de restauratie in 2003/2004 zijn deze veranderd en zijn sindsdien boven uitklapbaar. Om de klassieke sfeer te handhaven zijn de grepen aan de onderzijde gehandhaafd. De ramen aan de oostzijde zijn gerestaureerd en ook daar zijn de klassieke grepen aan de onderzijde geplaatst. Aan de noordzijde bevinden zich echter nog wel enkele originele schuiframen.
- de woning is grotendeels voorzien van enkel glas
- de boerderij is een Rijksmonument

Bleskensgraaf:

Het dorp Bleskensgraaf maakt deel uit van de gemeente Molenlanden en ligt in het centrum van de Alblasserwaard, midden in het Groene Hart. In het dorp vind je de dagelijkse voorzieningen binnen handbereik met o.a. een supermarkt, basisonderwijs, winkels, sporthal en een ijsbaan.

Geschiedenis Heulenslag 1 en 2:

De huidige boerderij dateert van na de overstroming van 1740-1741. Het oudste deel direct uit de tijd erna, enkele delen van de muren zijn mogelijk nog van de oude boerderij. Herbouw was noodzakelijk en werd kort na de overstroming ter hand genomen. Exacte gegevens zijn niet voorhanden, maar schout Willem de Focker zal zeker zelf met de herbouw zijn gestart. Het oudste deel van het pand omvat de stal en de kelder onder het woongedeelte aan de wegzijde met de grote bovengelegen waterzolderkamer, waar men bij hoog water kon wonen. Daar was zelfs een stookgelegheid. Op de stalzolder was een waterzolder voor het vee.

In de 19e eeuw is het woongedeelte van de boerderij ingrijpend verbouwd. Opmerkelijk is de U-vormige plattegrond van het pand, waarbij het royaal gebouwde woongedeelte verbonden is door het rijgebint met de stal. Dit komt bij boerderijen in de Alblasserwaard niet vaak voor. Bron: geschiedenisalblasserwaard.wordpress.com

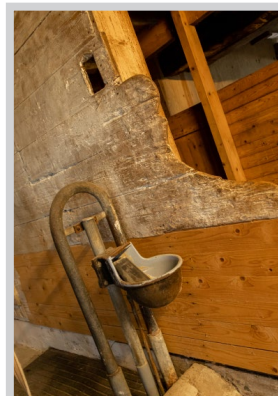


Bleskengraaf • Heulenslag 1 & 2

Hollandse veestal (Heulenslag 2)

Deze prachtige veestal is een ware parel in authentieke staat. Het is een plek waar de tijd lijkt te hebben stilgestaan, waardoor je je even terugwaant in de tijd. Een steektrap leidt naar de hooizolder met een indrukwekkend hoog plafond. De houten balken zijn met zorg behandeld om houtwormen en boktorren te weerstaan, waardoor ze hun karakter

en duurzaamheid behouden hebben. De combinatie van het houtwerk en het ruime interieur geeft deze plek een unieke charme. Er rust een woonbestemming op de stal, waardoor het mogelijkheden biedt voor het realiseren van een Bed & Breakfast of het wonen met meerdere gezinnen. Kortom, volop mogelijkheden.



Bleskensgraaf • Heulenslag 1 & 2



Kenmerken

Type woning	Vrijstaande woonboerderij met veestal
Bouwjaar	Oorspronkelijk 1740, gerestaureerd in 2003/2004
Ligging	In de lintbebouwing langs het riviertje de Graafstroom
Aantal slaapkamers	8
Perceelgrootte	2.620 m ²
Woonoppervlakte	ca. 402 m ²
Oppervlakte overige inpanidige ruimte	ca. 610 m ²
Inhoud	ca. 4.098 m ³
Verwarming en warmwatervoorziening	Nefit Topline HR CV-installatie, ondersteund door een extra Nefit boiler (80 liter)

Huidige lasten

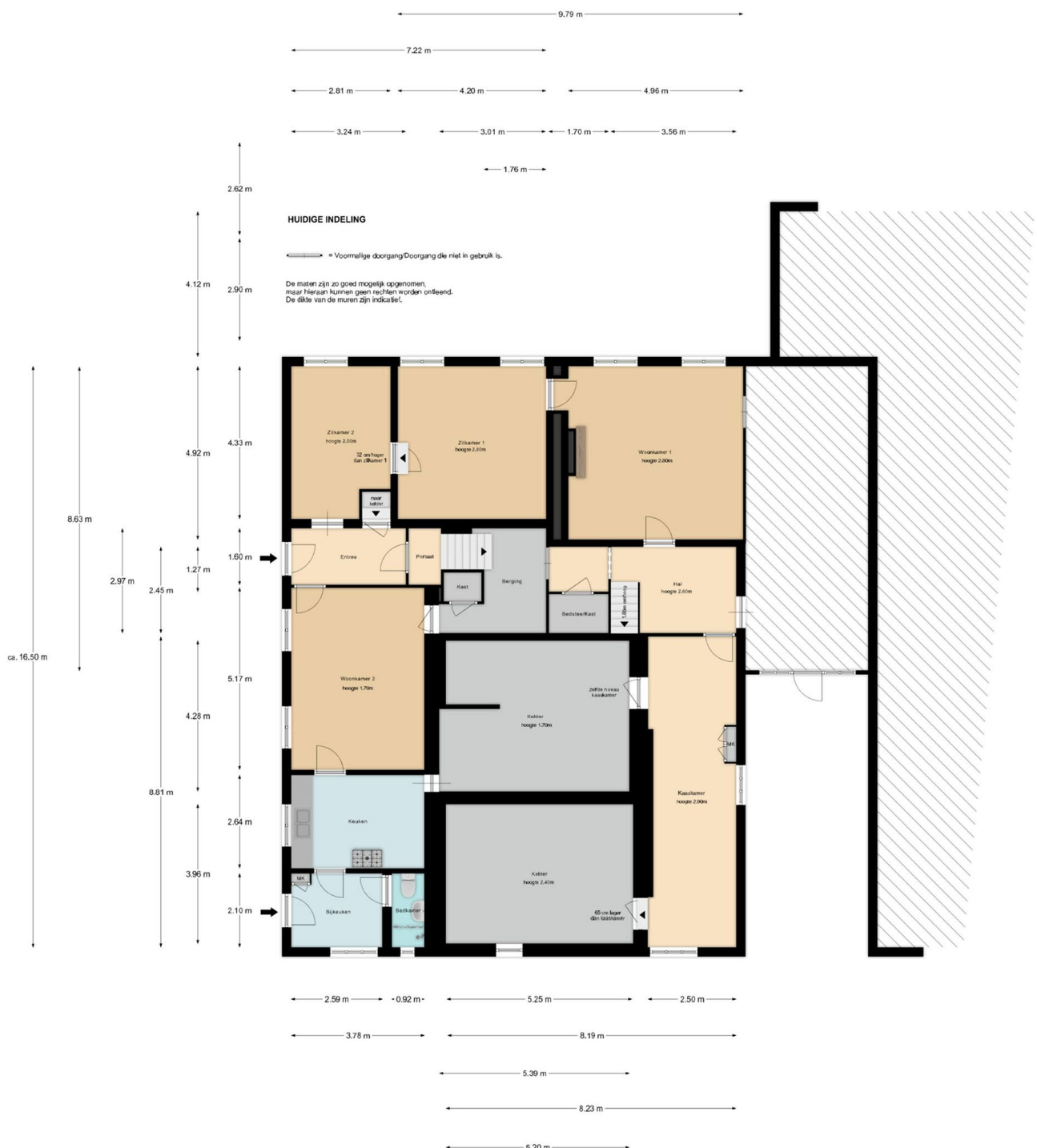
- onroerendezaakbelasting (per jaar) € 522,61
- rioolrecht (per jaar) € 99,61

Oplevering

- in overleg

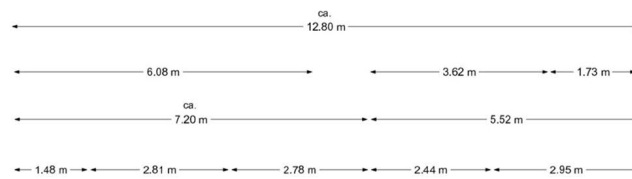
Heulenslag 1 - begane grond


niet op schaal



Heulenslag 1 - verdieping

niet op schaal



 = tussenverdieping

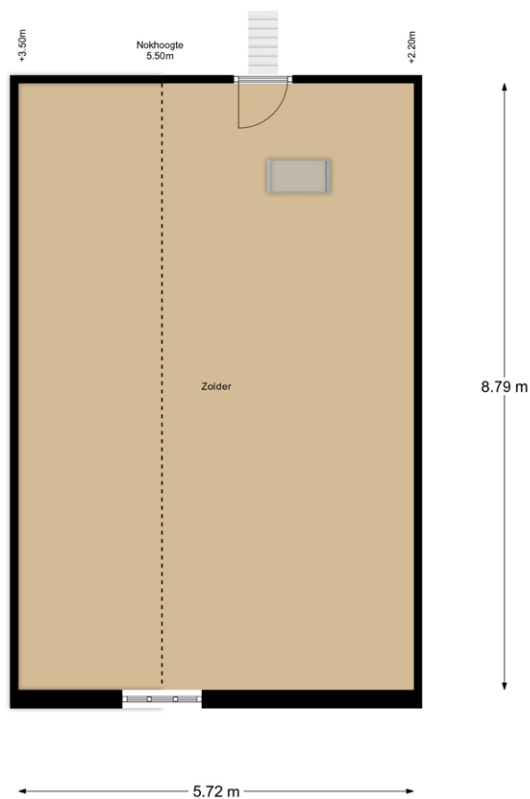
HUDIGE INDELING



De maten zijn zo goed mogelijk opgenomen,
maar hierin kunnen geen rechten worden ontleend.
De dikte van de muren zijn indicatief.

Heulenslag 1 - zolder

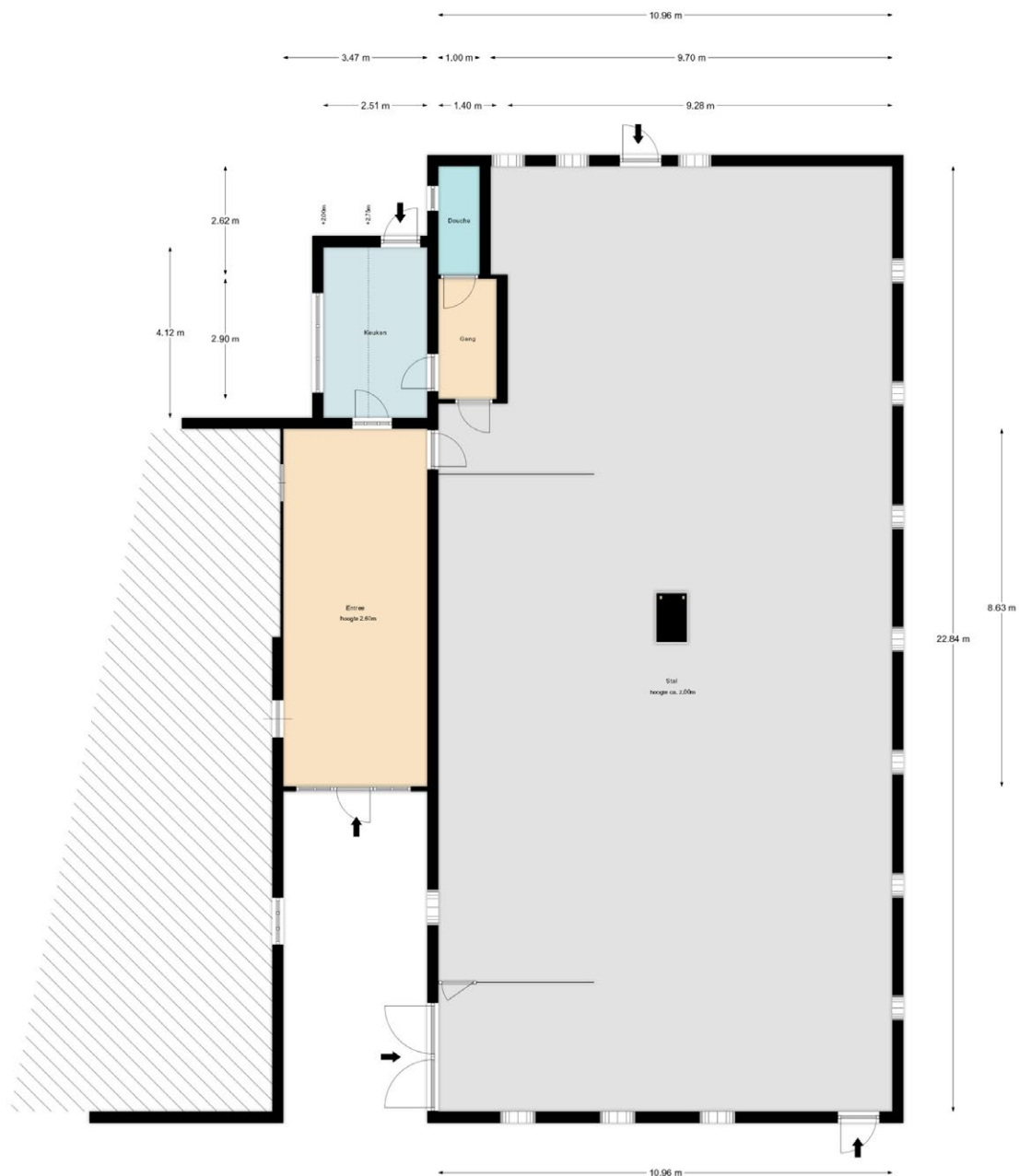
niet op schaal



De maten zijn zo goed mogelijk opgenomen,
maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
De dikte van de muren zijn indicatief.

Heulenslag 2 - begane grond

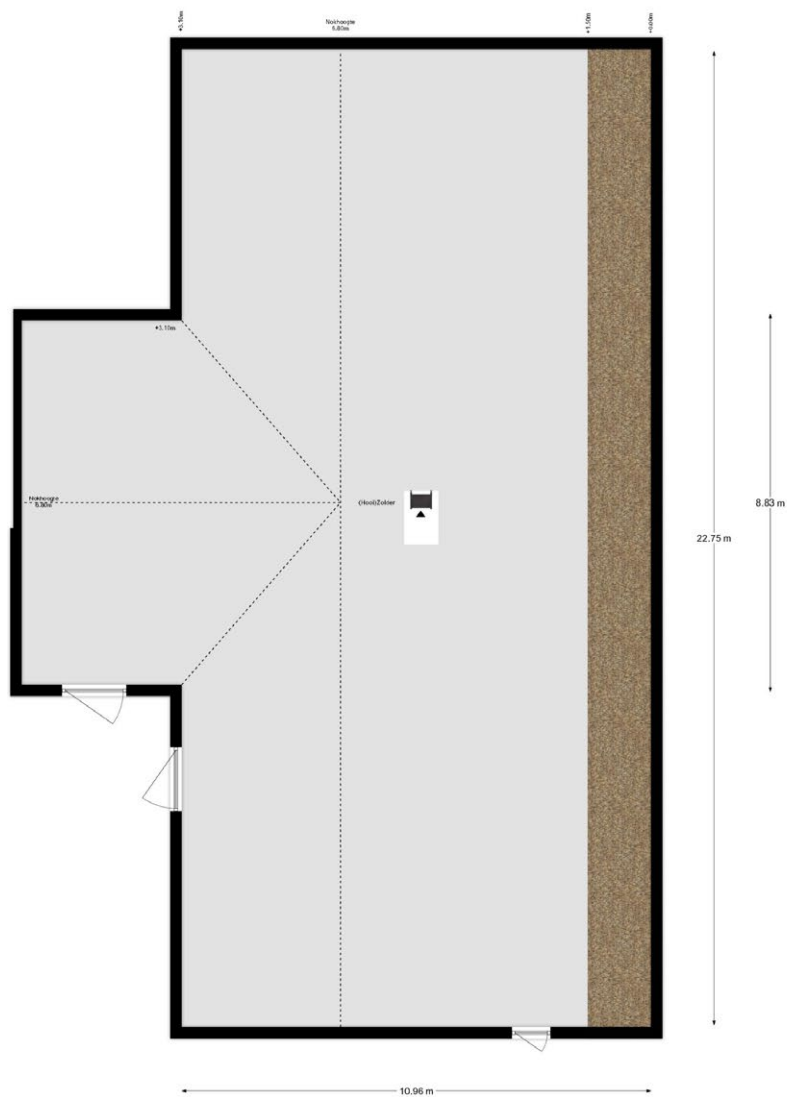
niet op schaal



De maten zijn zo goed mogelijk opgenomen,
maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
De dikte van de muren zijn indicatief.

Heulenslag 2 - (hooi)zolder

niet op schaal



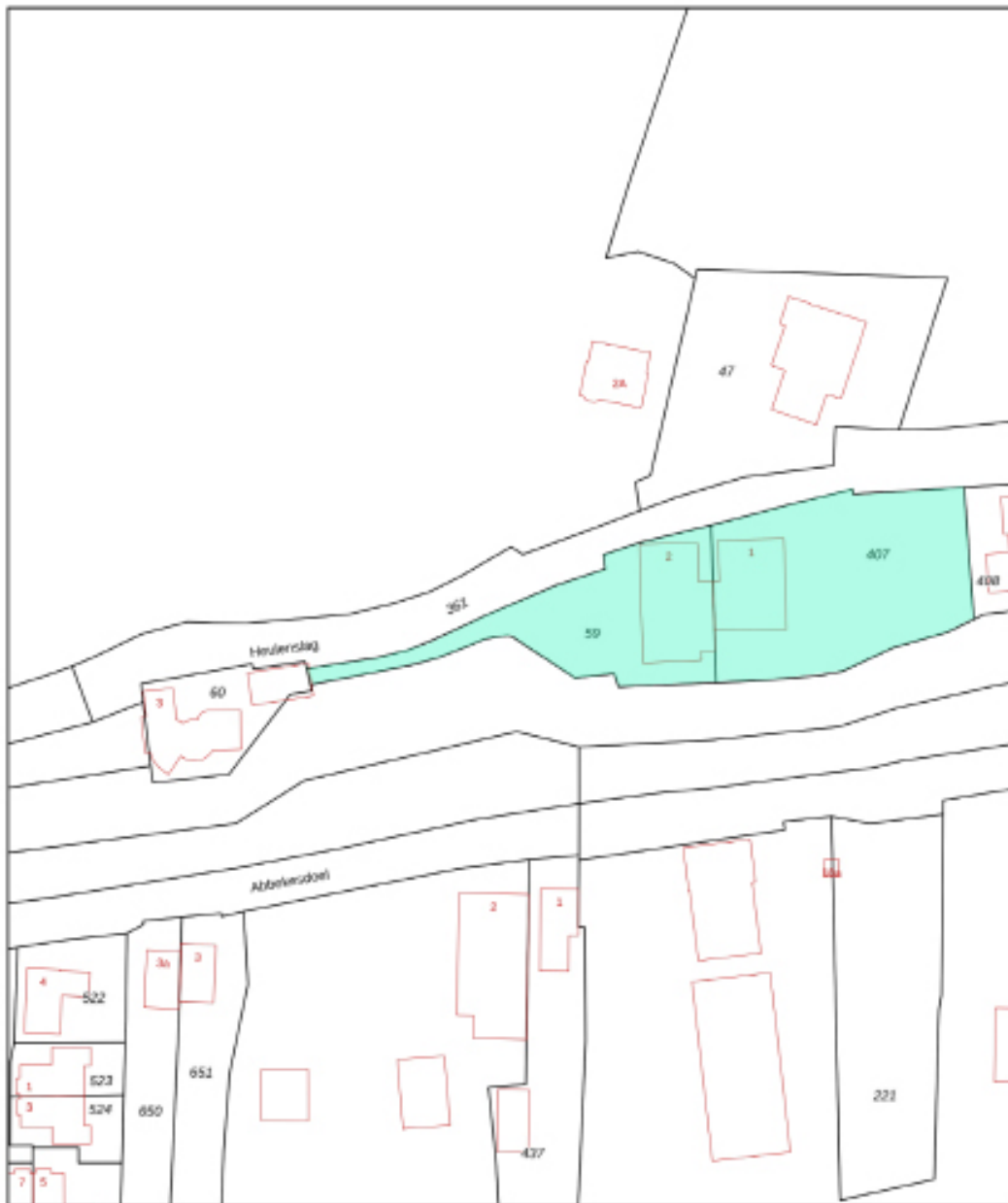
De maten zijn zo goed mogelijk opgenomen,
maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
De dikte van de muren zijn indicatief.

Heulenslag 1 & 2

niet op schaal

Kadastrale kaart

Uw referentie: UKK D 59



<p>12345</p> <p>Deze kaart is noordgericht.</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een overzicht van alle kadastrale gegevens, gelinkt op 2 januari 2023. De bevaarder van het kadaster en de operationele registers.</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Bleskensgraaf</p> <p>Secsie D</p> <p>Perceel 59</p> <p>Alle dit uitbreuk kunnen geen betrouwbare maten worden gebruikt. Dit document voor het kadaster en de operationele registers behoort tot de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</p>	 <p>kadaster</p>
---	---	---

Checklist voor het kopen van een huis

De bezichtiging

Tijdens de bezichtiging is een makelaar van Kooyman Eigen Huis aanwezig om u rond te leiden door de woning. De makelaar kan u alles vertellen over de woning en de omgeving. Gaat uw interesse uit naar de woning, dan kunt u een optie bespreken. In deze tijd kunt u nadenken of u de woning wilt kopen en zo ja, of het voor u ook financieel mogelijk is. De verkoper en wij waarderen het wanneer u binnen enkele dagen uw reactie doorgeeft. Ook wanneer u geen verdere interesse heeft.

Brochure

De brochure van de woning is met zorg opgesteld, voor de juistheid van de informatie zijn wij vaak in grote mate afhankelijk van derden. De door Kooyman Eigen Huis b.v. verstrekte informatie dient uitsluitend gezien te worden als een uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het uitbrengen van een bod. Alle genoemde maten en genoemde lasten zijn indicatief. Aan deze gegevens kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

Lijst van (on)roerende zaken

Op deze lijst staat aangegeven welke zaken in de woning achterblijven, welke zaken de verkoper meeneemt en welke zaken u eventueel tegen een vergoeding kunt overnemen.

Financiering

Indien u interesse heeft, zal een medewerker van Kooyman Hypotheken & Verzekeringen contact met u opnemen voor een vrijblijvend hypotheekadvies. Een financieringsdeskundige zal met u kijken naar uw financiële mogelijkheden, de meest geschikte hypotheekvorm, de bruto- en nettomaandlasten en de bijkomende kosten (zoals kosten koper).

Kosten koper

Dit zijn de kosten die een koper moet voldoen bij de aankoop, hierin vallen: 2% overdrachtsbelasting over de koopsom, kadastrale kosten, de notariskosten voor de leveringsakte en registratie van de hypotheekakte en de financieringskosten zoals afsluitprovisie en taxatiekosten.

Onderhandeling

De onderhandelingen over de prijs, de opleveringsdatum en de roerende zaken voert u rechtstreeks met de makelaar.

Overeenkomst over de prijs

Als u het eens bent geworden over de prijs, heeft u de woning gekocht en is er een overeenkomst tot stand gebracht. De koopakte wordt opgesteld door Kooyman Eigen Huis b.v., conform de modelakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Ondertussen gaat u opnieuw naar uw financieringsadviseur, om de hypotheek aan te vragen en de diverse benodigde verzekeringen te regelen. Tevens bespreekt de adviseur met u welke stukken er overlegd moeten worden i.v.m. het aanvragen van bijv. de Nationale Hypotheek Garantie.

De koopakte

De koopakte wordt naar u en de verkopende partij in concept verzonden. U kunt de akte op uw gemak doornemen. Op korte termijn wordt een afspraak met u en de verkoper gemaakt voor digitale ondertekening of ondertekening op het betreffende kantoor van Kooyman Eigen Huis. In de koopakte kunnen de volgende zaken opgenomen zijn:

Baten en lasten

De notaris zal zorgdragen voor de verrekening van alle zakelijke baten en lasten van de gekochte woning. De lopende baten en lasten worden, op de datum van het notarieel transport, naar rato verrekend voor het resterende deel van het lopende jaar, met uitzondering van de onroerende zaak belasting.

Betaling koopsom

De betaling van de koopsom vindt plaats bij de notariële overdracht.

Ontbindende voorwaarde voor financiering

De ontbindende voorwaarde voor financiering is geldig voor een periode van 6-8 weken na datum van overeenkomen.

Checklist voor het kopen van een huis

Waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij dient de koper binnen 8 weken na het overeenkomen van de koop een waarborgsom te storten bij de gekozen notaris, van 10% van de koopsom. Deze waarborgsom wordt tijdens de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie stellen, die binnen de vermelde termijn moet zijn gesteld in handen van de notaris.

Notaris

De koper heeft de keuze om te bepalen bij welke notaris de overdracht plaatsvindt.

Ouderdomsclausule

Indien de woning een ouder object betreft, betekent dit dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan garandeert, staat verkoper niet in voor gebreken aan vloeren, leidingen, elektriciteit, water, gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Wij nodigen de kijker uit zelf onderzoek te (laten) doen naar de staat van onderhoud van het object.

Onderzoeksplicht koper

Ondanks dat de verkoper van de woning een meldingsplicht heeft, heeft u als koper ook een onderzoeksplicht.

Verschil afmetingen NEN

De betreffende verkoopdocumentatie is in opdracht van verkoper zo goed als mogelijk opgesteld. Eventuele maatvoeringen t.a.v. plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld en mogelijk niet geheel conform NEN2580. Koper is in gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijkingen in zouden voorkomen.

Oplevering en inspectie

Voorafgaand aan het notarieel transport heeft u de mogelijkheid om de gekochte woning te inspecteren. Een makelaar van Kooyman Eigen Huis en de verkopende partij zullen hierbij aanwezig zijn, om te constateren of de woning in dezelfde staat is zoals tijdens het tot stand komen van de overeenkomst, met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover niet bekend), heersende- en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Na ondertekening

Als beide partijen de koopakte hebben ondertekend, beide partijen een kopie hebben ontvangen en koper heeft gedurende de wettelijke bedenktijd niet opgezegd, wordt de originele koopakte naar het betreffende notariskantoor verzonden. Zij zullen verder zorgdragen voor de afwikkeling en zullen beide partijen uitnodigen voor de eigendomsoverdracht. Tevens wordt er nu een verkochtsticker over het verkoopbord geplakt en zal de woning op internet als verkocht staan. Voor de financiering zult u een taxatierapport nodig hebben, dit kunnen wij eventueel voor u regelen.

Eigendomsoverdracht

Circa één week voor het notarieel transport ontvangt u van de notaris een conceptakte en de eindnota. Tevens ontvangt u, indien nog niet bekend, de definitieve datum en tijdstip voor het overdragen van de woning. Indien u gebruik maakt van de inspectie, direct vóór afgaand aan de overdracht, dan zal de makelaar aanwezig zijn om eventuele vragen te beantwoorden. Vervolgens gaan alle partijen naar de notaris. Op de dag van overdracht gaat de brandverzekering in. Gas-, elektra- en waterlevering moeten worden overgeschreven op uw naam. U dient zelf zorg te dragen voor de aanmelding hiervan. Voor de levering van energie geldt dat u de aansluiting kunt regelen bij de energieleverancier naar eigen keuze.

Alles onder één dak regelen?

Dat kan bij Kooyman Eigen huis!



Hypotheken

- Onafhankelijk en deskundig advies van erkende hypotheekadviseurs
- Altijd als eerste de laagste rente
- Ruime keuze uit méér dan 20 hypotheekverstrekkers
- 's Avonds en op zaterdag geopend!
- Bel voor een afspraak: 078-6156722



kooyman
Hypotheeken
& Verzekeringen



15%
korting

Verzekeringen

Als trotse eigenaar van een koopwoning is een woonhuisverzekering van het allergrootste belang. Door de woonhuisverzekering te combineren met een inboedelverzekering en een aansprakelijkheidsverzekering dekt u de belangrijkste risico's in en rond het huis af. Wanneer u de opstalverzekering in combinatie met de inboedelverzekering afsluit, ontvangt u 15% korting op de premie van uw inboedelverzekering!

Bel 078-6156722 voor meer informatie.



kooyman
Hypotheeken
& Verzekeringen



Taxatierapport

Heeft u een taxatierapport nodig? Onze taxateurs zijn aangesloten bij NRVT en VBO, wat o.a. inhoudt dat zij voldoen aan het kwaliteitskeurmerk. Zij stellen voor u graag een NWWI-gevalideerd taxatierapport op. Bovendien bespaart u geld dankzij onze scherpe tarieven! Bel 078-6918111 voor meer informatie en onze tarieven.



kooyman
eigen huis



Aankoopbegeleiding

Onze deskundige makelaars kennen de markt. Ieder in hun eigen regio. Leuke woning gezien? Neem één van onze makelaars mee om de staat én de waarde van de woning deskundig te bepalen.

Ablasserdam
Oud-Alblas
Papendrecht
Stiedrecht

tel. 078-6918111
tel. 0184-691773
tel. 078-6150600
tel. 0184-499444



kooyman
eigen huis