



BLESKENS GRAAF CA, Sterremuurplaats 4

Ruim vrijstaand wonen met oprit, garage, vijf slaapkamers en diepe tuin op het zuiden

DE ONDERNEMENDE MAKELAAR MET KARAKTER

Het begeleiden van u als koper of verkoper staat centraal in ons vak. Wanneer u kiest voor een nieuwe woning, wilt u natuurlijk dat het proces soepel verloopt. Met onze **ruim 45 jaar ervaring en 4 kantoren in de regio** kennen wij als geen ander de kneepjes van het vak.

Bij Kooyman Eigen Huis streven we ernaar om u als **full-service makelaar** alle zorgen uit handen te nemen. Het is prettig om te weten dat u kunt rekenen op ons ervaren team met diverse specialiteiten. Zo kunt u vol vertrouwen bouwen op onze expertise gedurende het gehele traject!

ONZE MAKELAARS



Kees Kooyman

REGISTER MAKELAAR

Kees is een ervaren makelaar met een geweldige expertise in de vastgoedsector. Zijn marktkennis en moderne aanpak zorgen voor een optimaal resultaat.



Randy Madronal

JUNIOR MAKELAAR

Als juniormakelaar is Randy al een bekend gezicht in de buurt. Hij is bijna klaar met zijn opleiding en brengt frisse energie en enthousiasme mee in elk project.



Eddy Veth

REGISTER MAKELAAR /
TAXATEUR

Eddy heeft zijn passie voor makelaardij omgezet in een indrukwekkende carrière. Hij zet zich volledig in voor het beste resultaat.



Kim Grinwis

VERHUURMAKELAAR

Kim is jouw aanspreekpunt als het gaat om het verhuren van woningen. Ze is altijd beschikbaar voor advies en denkt graag mee om de perfecte huurmatch te vinden.



René van de Giessen

MAKELAAR / NIEUWBOUW
SPECIALIST

Met een schat aan ervaring en een specialisatie in nieuwbouw, is René de expert voor wie op zoek is naar een nieuw huis.

Blijf op de hoogte



WONING KENMERKEN



VRAAGPRIJS

€ 695.000,- k.k.



BOUWJAAR

1977



GEBRUIKSOPPERVLAKTE

154 m²



SLAAPKAMERS

5



INHOUD

634 m³



ENERGIELABEL

C

TYPE WONING

Vrijstaande woning

SOORT WOONHUIS

Eengezinswoning

PERCEELOPPERVLAKE

359 m²

OVERIG INPANDIGE RUIMTE

38 m²

TUINLIGGING

Zuid

BERGING / GARAGE

Ja / Inpandig

PARKEERGELEGENHEID

Op eigen terrein

LIGGING

In woonwijk

VERWARMING EN WARM WATER

CV-installatie Nefit, 2013

ELEKTRA

Meterkast; 9 groepen, aardlekschakelaar

AANVAARDING

In overleg

HUIDIGE LASTEN

• energiekosten (per maand)	€ 243,00*
• onroerendezaakbelasting (per jaar)	€ 460,57
• afvalstoffenheffing/rioolrecht (per jaar)	€ 450,89
• BSR (per jaar)	€ onbekend

* afhankelijk van verbruik en energiecontract

BLESKENS GRAAF CA, Sterremuurplaats 4

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Op een rustige locatie staat deze vrijstaande woning met diepe tuin op het zuiden. De woning beschikt over een oprit, een inpandige garage met een aparte berging, maar liefst vijf slaapkamers en een bijzonder royale benedenverdieping. Een ideale woning voor wie op zoek is naar rust, ruimte en comfort met volop mogelijkheden om het naar eigen wens te moderniseren.

De ligging is zeer aangenaam in een kindvriendelijke straat, om de hoek van een speelplaats. Bleskensgraaf zelf is een pittoresk dorp met basisscholen, een supermarkt en diverse winkeltjes. Binnen 9 minuten bereik je de uitvalswegen richting Gorinchem of Rotterdam, en het dichtstbijzijnde treinstation bevindt zich in Sliedrecht.

Indeling

De groene voortuin is voorzien van een oprit met parkeergelegenheid voor één auto. De entree geeft toegang tot de woonkamer, de trapopgang met traplift naar de eerste verdieping, de toiletruimte en de meterkast. De toiletruimte is geheel betegeld en voorzien van een fonteintje.

De woonkamer is ruim opgezet in een speelse Z-vorm, waarbij het zitgedeelte met houtkachel zich aan de voorzijde bevindt en het eetgedeelte met zicht op de tuin aan de achterzijde. Grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval.

De halfopen keuken in U-opstelling biedt veel werk- en bergruimte. De keuken beschikt over een 4-pits gaskookplaat, een oven, een koel-vriescombinatie, een afzuigkap en een close-in boiler. Het raam aan de achterzijde kijkt uit op de achtertuin en is voorzien van een screen. Aansluitend is er ruimte voor de wasapparatuur.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een nette, volledig betegelde badkamer met een bad, een aparte douche, een wastafel, een toilet en een designradiator. De hoofdslaapkamer beschikt over dubbele openslaande deuren naar het balkon, dat is voorzien van zonwering. Een tweede slaapkamer heeft toegang tot een royale berging boven de garage en de derde slaapkamer beschikt over een praktische inbouwkast met schuifdeuren.

Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt nog eens twee slaapkamers, beide voorzien van knieschotten voor extra opbergruimte. De slaapkamer aan de achterzijde is uitgerust met een wastafel, een dakraam en een screen. Op de overloop bevindt zich de cv-installatie in een inbouwkast.

Buitenruimte

De achtertuin op het zuiden biedt dankzij de diepte volop zon en privacy. Direct aan de woning ligt een betegeld terras met zonwering. Verder bestaat de tuin uit sierbestrating, een gazon, een ruim moestuinbed en diverse bergingen. De inpandige berging staat in verbinding met de houten berging via een overkapping. Via het zijpad is de achtertuin ook vanaf de straat te bereiken.

Garage & berging

De inpandige garage (6.00 x 2.75 m) is voorzien van een elektrisch bedienbare deur, verwarming, wateraansluiting en elektra. De naastgelegen berging (3.33 x 2.75 m) is eveneens bereikbaar vanuit de tuin én de garage.



Een woning met ruimte in én om het huis, perfect voor een groot gezin!























AFWERKSTAAT

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Begane grond				
- Hal/Entree	vloerbedekking	behang / granol	houten delen	meterkast
- Toiletruimte	betegeld	betegeld	houten delen	toilet, fonteintje
- Woonkamer	vloerbedekking	behang	aluminium schrootjes	houtkachel
- Keuken	vloerbedekking / betegeld	behang / betegeld	aluminium schrootjes	4-pits gaskookplaat, oven, koel-vriescombinatie, afzuigkap, close-in boiler opstelplaats wasapparatuur
- Garage				elektrisch bedienbare deur, elektra, verwarming, wateraansluiting
- Begring				bereikbaar middels tuin en garage
Eerste verdieping				
- Overloop	vloerbedekking	behang	schrootjes	
- Slaapkamer 1	vloerbedekking	behang	schrootjes	toegang tot balkon
- Slaapkamer 2	vloerbedekking	behang	schrootjes	toegang tot berging
- Slaapkamer 3	vloerbedekking	behang	schrootjes	inbouwkast
- Badkamer	betegeld	betegeld	houten delen	bad, douche, wastafel, toilet, designradiator
Tweede verdieping				
- Overloop	vloerbedekking	granol / schrootjes	schrootjes	dakraam, opstelplaats cv-installatie
- Slaapkamer 4	vloerbedekking	behang / laminaat	schrootjes	dakraam, wastafel, knieschotten
- Slaapkamer 5	vloerbedekking	behang	schrootjes	knieschot

LIJST VAN ZAKEN

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Verlichting				
inbouwspots/dimmers	♦			
opbouwspots/armaturen/ lampen/dimmers	♦			
losse (hang)lampen		♦		
Verlichting				
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
gordijnrails	♦			
gordijnen		♦		
overgordijnen		♦		
vitrages		♦		
rolgordijnen	♦			
lamellen				
jaloerieën				
(losse) horren/rolhorren	♦			
Vloerdecoratie, te weten:				
vloerbedekking	♦			
parketvloer				
houten vloer(delen)				
laminaat	♦			
plavuizen				

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
(Voorzet) openhaard met toebehoren	♦			
Allesbrander				
Houtkachel				
(Gas)kachels				
Designradiator(en)				
Radiatorafwerking				
Overig, te weten:				
spiegelwanden				
schilderij ophangstelsel				
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	♦			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- koelkast	♦			
- kookplaat en oven	♦			
Keukenaccessoires, te weten:				
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				

LIJST VAN ZAKEN

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Badkameraccessoires:				
Sauna met toebehoren				
Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne	♦			
Brievenbus	♦			
Kluis				
(Voordeur)bel	♦			
Alarminstallatie				
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				
Rookmelders	♦			
(Klok)thermostaat	♦			
Airconditioning				
Warmwatervoorziening, te weten:				
CV-installatie	♦			
Boiler	♦			
Geiser				
Screens	♦			
Rolluiken	♦			
Zonwering buiten	♦			

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten:				
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting	♦			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				
Waterslot wasautomaat				
Zonnepanelen				
Oplaadpunt elektrische auto				

LIJST VAN ZAKEN

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.	Zaak	Ja	Nee	Gaat mee	Wordt overgenomen door de koper
Tuin					Overig				
Inrichting					Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?				
Tuinaanleg/bestrating	♦								
Beplanting	♦								
Verlichting/installaties									
Buitenverlichting	♦				CV		♦		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder					Boiler		♦		
					Zonnepanelen		♦		
Bebouwing					Bijlage(n) over te nemen contracten:				
Tuinhuis/buitenberging	♦								
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	♦								
(Broei)kas									
Overig									
Overige tuin, te weten:									
(sier)hek	♦								
vlaggenmast(houder)	♦								

BEGANE GROND



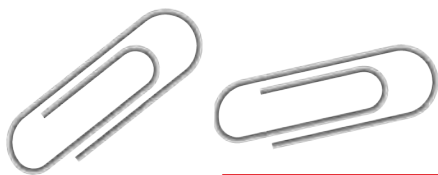
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zieker www.zieker.nl

Kooyman
Projecten

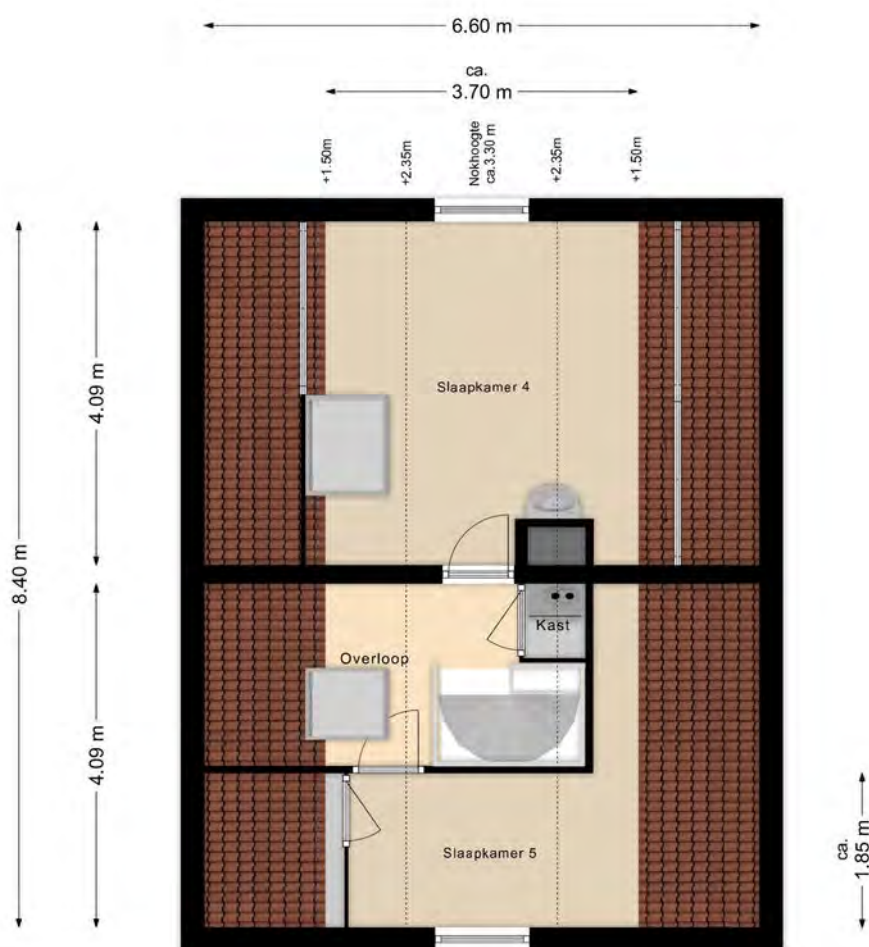
EERSTE VERDIEPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



TWEEDE VERDIEPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

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 3178

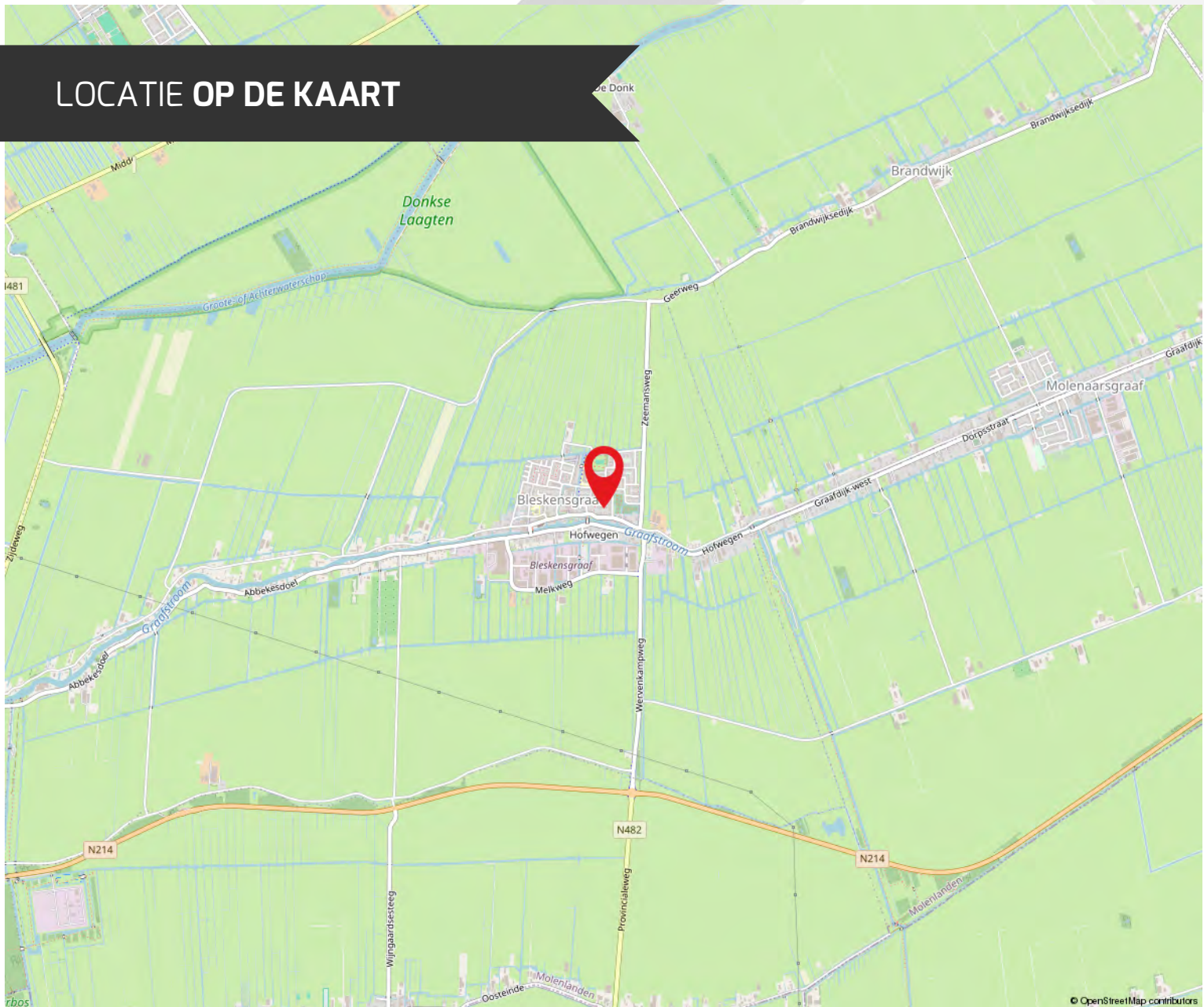
kadaster



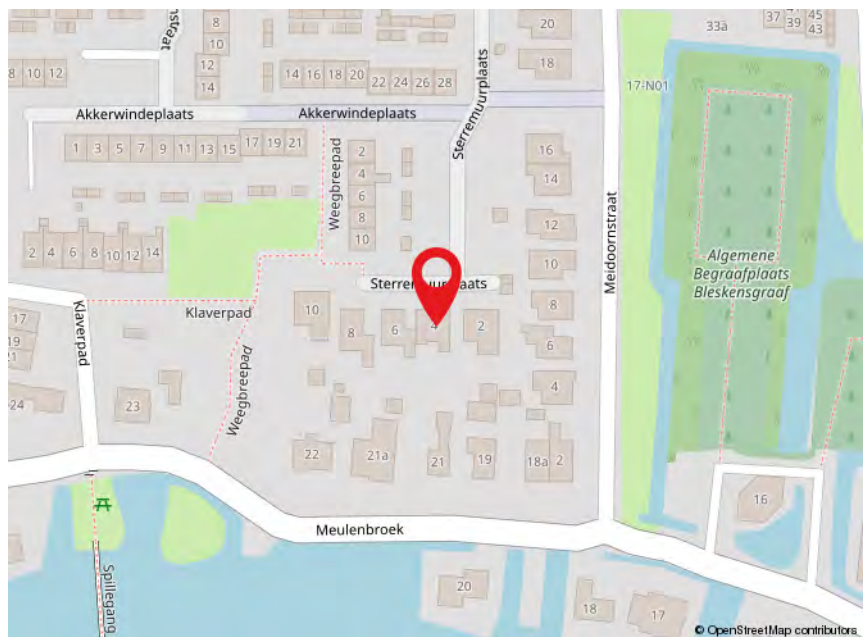
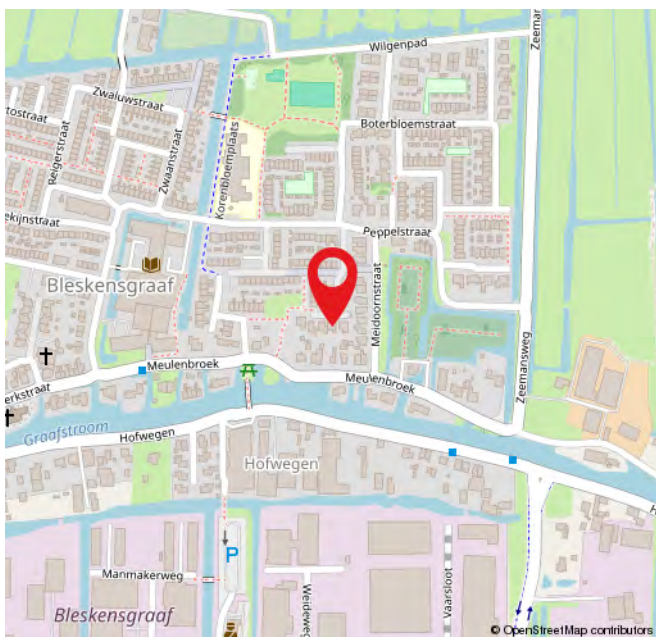
Voor een compleet uittreksel, geleverd op 15 mei 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare metingen worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

LOCATIE OP DE KAART



A detailed map of the Bleskensgraaf area in the Netherlands. A red location pin is placed in the center of the village. The map shows the Graafstroom river flowing through the area, with various branches like the Groot- of Aalsterweterschop and the Molenlandse. Surrounding areas include Donkse Laagten to the north and Brandwijk to the northeast. Roads are marked with numbers like N214 and N482. The map is credited to OpenStreetMap contributors.



ROUTE VOOR HET KOPEN VAN EEN WONING



DE BEZICHTIGING

Tijdens de bezichtiging van de woning zal een van onze makelaars van Kooyman Eigen Huis u rondleiden. We vertellen u alles wat u wilt weten over het huis en de omgeving. We waarderen het als u binnen een paar dagen laat weten wat u van de woning vindt, ook als u geen interesse meer heeft.

BROCHURE

We hebben de brochure zorgvuldig samengesteld, maar zijn deels afhankelijk van informatie van derden. De verstrekte informatie moet gezien worden als een uitnodiging om verder te praten of een bod uit te brengen. De maten en kosten die genoemd worden, zijn indicatief en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



LIJST VAN (ON)ROERENDE ZAKEN

Deze lijst geeft aan welke zaken in de woning achterblijven, welke de verkoper meeneemt en welke u eventueel kunt overnemen tegen een vergoeding.

FINANCIERING

Heeft u interesse? Dan nemen we contact met u op voor een vrijblijvend hypotheekadvies via Kooyman Hypotheken & Verzekeringen. Een deskundige bespreekt uw financiële mogelijkheden, de beste hypotheekvorm, maandlasten en bijkomende kosten, zoals kosten koper.



KOSTEN KOPER

Bij de aankoop van een woning komen er extra kosten kijken. Dit zijn onder andere de overdrachtsbelasting, kadastrale kosten, notariskosten voor de leveringsakte en registratie van de hypotheekakte, en financieringskosten zoals afsluitprovisie en taxatiekosten.



ONDERHANDELING

U onderhandelt rechtstreeks met onze makelaar over de prijs, opleveringsdatum en eventuele roerende zaken.

PRIJSAFSPRAAK EN KOOPOVEREENKOMST

Zodra u het eens bent geworden over de prijs en de andere voorwaarden gaan we over tot het opstellen van de koopovereenkomst. Dit gebeurt volgens 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 benodigde verzekeringen te regelen. Tevens bespreekt de adviseur met u welke stukken er nodig zijn voor bijvoorbeeld de Nationale Hypotheek Garantie.



DE KOOPAKTE

De concept koopakte wordt naar u en de verkopende partij in concept verzonden. Neem de tijd om deze door te nemen. Vervolgens plannen we een afspraak voor digitale ondertekening of ondertekening op ons kantoor.

ROUTE VOOR HET KOPEN VAN EEN WONING

◆ WAARBORG SOM

Binnen 8 weken na het sluiten van de koopovereenkomst stort u 10% van de koopsom bij de notaris als waarborgsom. Deze wordt later verrekend met de koopsom. In plaats daarvan kunt u ook een bankgarantie stellen, die binnen dezelfde termijn bij de notaris moet zijn ingediend.

◆ NOTARIS

De koper heeft de keuze om te bepalen bij welke notaris de overdracht plaatsvindt (tenzij anders vermeld)

◆ OUDERDOMSCLAUSULE

Als de woning wat ouder is, betekent dit dat de bouwkwaliteit mogelijk niet voldoet aan de huidige normen. 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. We raden u aan om zelf onderzoek te (laten) doen naar de staat van de woning.

◆ ONDERZOEKS Plicht KOPER

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

◆ 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 de overdracht heeft u de mogelijkheid om de woning te inspecteren. Hierbij zijn zowel de verkoper als onze makelaar aanwezig om te kijken of de woning in dezelfde staat is als afgesproken, inclusief alle zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend), heersende- en lijdende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten. De woning moet vrij zijn van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.



NA ONDERTEKENING

Als de koopakte is ondertekend en de bedenktijd is verstreken, wordt het originele document naar de notaris gestuurd. Zij regelen de verdere afwikkeling en nodigen beide partijen uit voor de eigendomsoverdracht. Op dat moment plakken we een verkocht-sticker op het verkoopbord en wordt de woning online als verkocht gemarkeerd. Voor uw financiering heeft u een taxatierapport nodig; dit kunnen wij voor u regelen.

EIGENDOMSOVERDRACHT

Ongeveer een week voor de overdracht ontvangt u van de notaris een conceptakte en de eindnota. U krijgt dan ook de definitieve datum en tijdstip voor de overdracht. Als u gebruik maakt van de inspectie direct voorafgaand aan de overdracht, dan zal onze makelaar hierbij aanwezig zijn om eventuele vragen te beantwoorden. Na de overdracht gaat uw brandverzekering in, en moet u zelf de levering van gas, water en elektriciteit regelen bij een leverancier naar keuze.



REGEL ALLES ONDER ÉÉN DAK BIJ KOOYMAN EIGEN HUIS

HYPOTHEKEN



Bij Kooyman Hypotheken & Verzekeringen stemmen onze adviseurs uw hypotheek en verzekeringen perfect af op uw situatie. Met meer dan 25 jaar ervaring als onafhankelijke experts, waarbij het klantbelang centraal staat. Ons kantoor in Papendrecht biedt de mogelijkheid om alles onder één dak te regelen.

Maak een vrijblijvende afspraak met onze adviseur voor de beste keuze.

078 - 61 56 722 | info@kooymanhypotheken.nl



(VER)HUUR EN BEHEERDERS

Ook voor (tijdelijke) huur en verhuur bent u bij ons aan het juiste adres! Kooyman Eigen Huis verzorgt voor u de (ver)huur zodat u hier geen omkijken naar heeft. Op basis van uw wensen matchen wij u met het juiste pand of uw pand met potentiële huurders (gescreend via een uitgebreide huurder check). Wij verzorgen het gehele (ver)huur traject en letten daarbij op de wettelijke kaders.

Ons team staat voor u klaar en begeleiden u graag verder: 0800 2022 | wonen@kooyman.com

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 aansprakelijkheids-verzekering 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!**



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.

BEL 0800 - 2022
OF KIJK OP ONZE WEBSITE
VOOR MEER INFORMATIE



FUNDA BEOORDELING



Verkopers Westeinde 68, Oud-Alblas

Verkoopperiode: 1 maand | Gegeven Funda score: 10

"Voor de tweede keer een huis verkocht bij Kooyman. Wederom was alles weer top geregeld. Ook de communicatie zijn we erg over te spreken. Kortom: top makelaar!"



Verkopers P.J. Oudstraat 120, Papendrecht

Verkoopperiode: 3 weken | Gegeven Funda score: 9.0

"Al vanaf het begin was er een klik! Natuurlijk was de raad van de makelaar uitstekend en hebben zo ons huis heel snel en goed verkocht! Een aanrader deze makelaar."



Verkopers Plantsoen 4, Bleskensgraaf

Verkoopperiode: 1 maand | Gegeven Funda score: 9.0

"Ik verkocht als erfgenaam een woning op meer dan 100 km van mijn eigen woonplaats. Deze mensen hebben mij echt ontzorgd, en toonden veel begrip voor mijn situatie. Zeer goede ervaring al met al, en dan valt de courtage uiteindelijk heel erg mee."



Scan de QR-code en lees alle beoordelingen online!

9,3

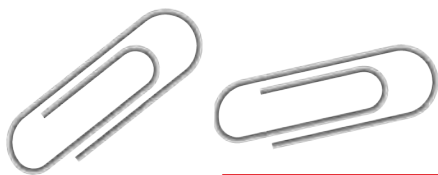
Gemiddelde
beoordeling.

95%

Beveelt Kooyman
Eigen Huis aan.



542
beoordelingen op
www.funda.nl



AANTEKENINGEN

Lined paper for notes, consisting of multiple horizontal lines on a white background.





Blijf op de hoogte



PAPENDRECHT

Brederodehuis 1
3353 HD Papendrecht

078 – 61 50 600

papendrecht@kooyman.com

SLIEDRECHT

Stationsweg 12
3363 GA Sliedrecht

0184 - 49 94 44

sliedrecht@kooyman.com

OUD-ALBLAS

Kerkstraat 1
2969 AJ Oud-Alblas

0184 – 69 17 73

oudalblas@kooyman.com

ALBLASSERDAM

Dam 81
2951 GA Alblasserdam

078 – 69 18 111

alblasserdam@kooyman.com

