

## BLESKENS GRAAF CA, Heulenslag 61

Vrijstaande woonboerderij op een zeer geliefde locatie

## 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!

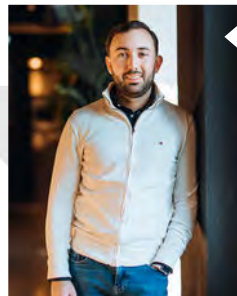
### ONZE MAKELAARS



#### 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.



#### André Boon

REGISTER MAKELAAR/  
TAXATEUR

André is een makelaar en taxateur met meer dan 20 jaar ervaring. In de loop der jaren heeft hij een brede expertise opgebouwd in zijn vakgebied.



#### 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

€ 1.495.000,- k.k.



### BOUWJAAR

1921



### GEBRUIKSOPPERVLAKTE

467 m<sup>2</sup>



### SLAAPKAMERS

7



### INHOUD

2225 m<sup>3</sup>



### ENERGIELABEL

C

#### TYPE WONING

Vrijstaande woning

#### SOORT WOONHUIS

Woonboerderij

#### PERCELOPPERVLAKTE

1300 m<sup>2</sup> eigen grond, 310 m<sup>2</sup> huurgrond

#### EXTERNE BERGRUIMTE

-

#### OVERIG INPANDIGE RUIMTE

133 m<sup>2</sup>

#### TUINLIGGING

Rondom, aan het water

#### GARAGE

Inpandig, geïsoleerd

#### PARKEERGELEGENHEID

Op eigen terrein

#### LIGGING

Vrij uitzicht, aan vaarwater, landelijk gelegen

#### VERWARMING EN WARM WATER

Intergas HRE combiketel, 2014

Open haard

Deels vloerverwarming (badkamer)

#### ISOLATIE

Dak-, vloer- en muurisolatie

Dubbele beglazing (deels HR++)

#### AANVAARDING

In overleg

#### HUIDIGE LASTEN

- energiekosten (p/m, incl 2 elektrische auto's) € 860,00\*
- onroerendezaakbelasting (per jaar) € 828,14
- rioolrecht (per jaar) € 117,85
- afvalstoffenheffing (per jaar) € 428,08
- BSR (per jaar) € 1.058,75
- Huur extra grond waterschap (per jaar) € 1.255,50

\* afhankelijk van verbruik en energiecontract

**BLESKENS GRAAF CA, Heulenlag 61**



## OMSCHRIJVING VAN DE WONING

### Welkom!

Deze royale vrijstaande woonboerderij is een echt familiehuis. Met een woonoppervlak van 467 m<sup>2</sup>, een riante tweede woonkamer op de verdieping (de plek van de kinderen...), twee praktijkruimtes met eigen entree, een grote inpandige schuur, royale slaapkamers, een kledingkamer en een ruime badkamer is dit een woning waarin iedereen in het gezin zijn of haar eigen ruimte heeft.

Een huis dat kwalitatief uitstekend is, voldoet aan moderne wooneisen en dat met respect voor het verleden is onderhouden. En een huis met veel mogelijkheden, maar dat in de basis geen grote aanpassingen nodig heeft.

### Locatie

De Heulenslag kronkelt langs het riviertje de Alblas en is een zeer geliefde locatie. Het heeft hier nog het karakter van een buurtschap en u kunt volop genieten van alles wat de polder te bieden heeft: weilanden, water, zwemmen in de zomer, buitenspelen, ganzen kijken, koeien en reeën spotten, wandelen of fietsen – het kan allemaal. En in ieder seizoen beleeft u deze omgeving weer anders.

In Bleskensgraaf vindt u de dagelijkse voorzieningen en twee basisscholen, terwijl Papendrecht en Dordrecht op korte afstand liggen. Landelijk wonen, maar toch dichtbij alle stedelijke voorzieningen.

### Binnen

Binnen treft u een huis met een warme sfeer. De afwerking is kwalitatief goed en het geheel biedt alle ruimte om gezin, hobby's, werk en ontspanning op een prettige manier te combineren. Denk aan een royale woonkeuken als hart van het huis, een sfeervolle woonkamer met gezellige hoekjes en een hout gestookte open haard, twee praktijkruimtes met eigen entree, een prachtige badkamer met vrijstaand ligbad en regendouche, een extra woonkamer op de verdieping, een kledingkamer voor de ouders en royale slaapkamers waarin iedereen zijn eigen plek vindt.

Dit is het type woning waar vriendjes en vriendinnetjes kunnen blijven logeren, zonder dat u ergens ruimte tekortkomt of daar last van heeft.



## OMSCHRIJVING VAN DE WONING

### Buiten

Ook buiten is dit een plek om verliefd op te worden. De tuin rondom het huis is parkachtig aangelegd en biedt op elk moment van de dag een terras in de zon of in de schaduw.

Vanaf hier kijkt u vrij weg over de polder, eet u bij mooi weer heerlijk buiten, spelen de kinderen op het gras en geniet u op het strandje aan de wetering tot 's avonds laat bij de vuurkorf. Het landje voor hobbydieren maakt het geheel compleet.

Het perceel ligt over de volledige lengte aan het water van de wetering en is voorzien van een professionele, duurzame damwand.

### Rondleiding

De rondleiding begint bij de voordeur, waar de entreehal is voorzien van een ingebouwde garderobekast en een voorraadkast. Het toilet ligt direct naast de deur naar de L-vormige woonkamer en de open keuken. Vanuit de keuken stapt u zo de tuin in.

Aangrenzend bevindt zich de binnenhal met toegang tot de trapopgang, de bijkeuken met douche en wasruimte en de grote inpannige schuur. Via deze schuur bereikt u de twee werkruimtes, beide met een eigen entree aan de buitenzijde.

Op de eerste verdieping bevindt zich een grote tweede woonkamer. Daarnaast liggen hier de badkamer, vier royale slaapkamers en een vijfde, kleinere slaapkamer. De master bedroom ligt aan de voorzijde en biedt extra luxe met een aparte kledingkamer en een aangrenzende voorkamer, die momenteel als werkkamer wordt gebruikt.

Op de tweede verdieping zijn nog een flinke slaapkamer en twee zolderruimtes aanwezig, waarvan één zeer riant.

Het perceel eigen grond beslaat circa 1.300 m<sup>2</sup>. Daarnaast wordt circa 310 m<sup>2</sup> bermgrond van Waterschap Rivierenland gehuurd, die volledig onderdeel is van de tuin. De jaarlijkse huur hiervoor bedraagt circa € 1.255,-. Samen betreft dit een perceel van ruim 1.600 m<sup>2</sup>.

### De feiten

Het onderhouds- en afwerkingsniveau van de woning is uitstekend. Denk hierbij aan:

- rieten kap volgens de schroefdak methode
- dubbel glas en HR++ glas
- geïsoleerde schuur
- veel recent onderhoud
- waterontharder
- alarminstallatie
- glasvezelinternet
- vernieuwde Velux dakramen met elektrische verduistering en horren
- parkeergelegenheid op eigen terrein voor meerdere auto's
- laadpunt voor een elektrische auto
- energielabel C



































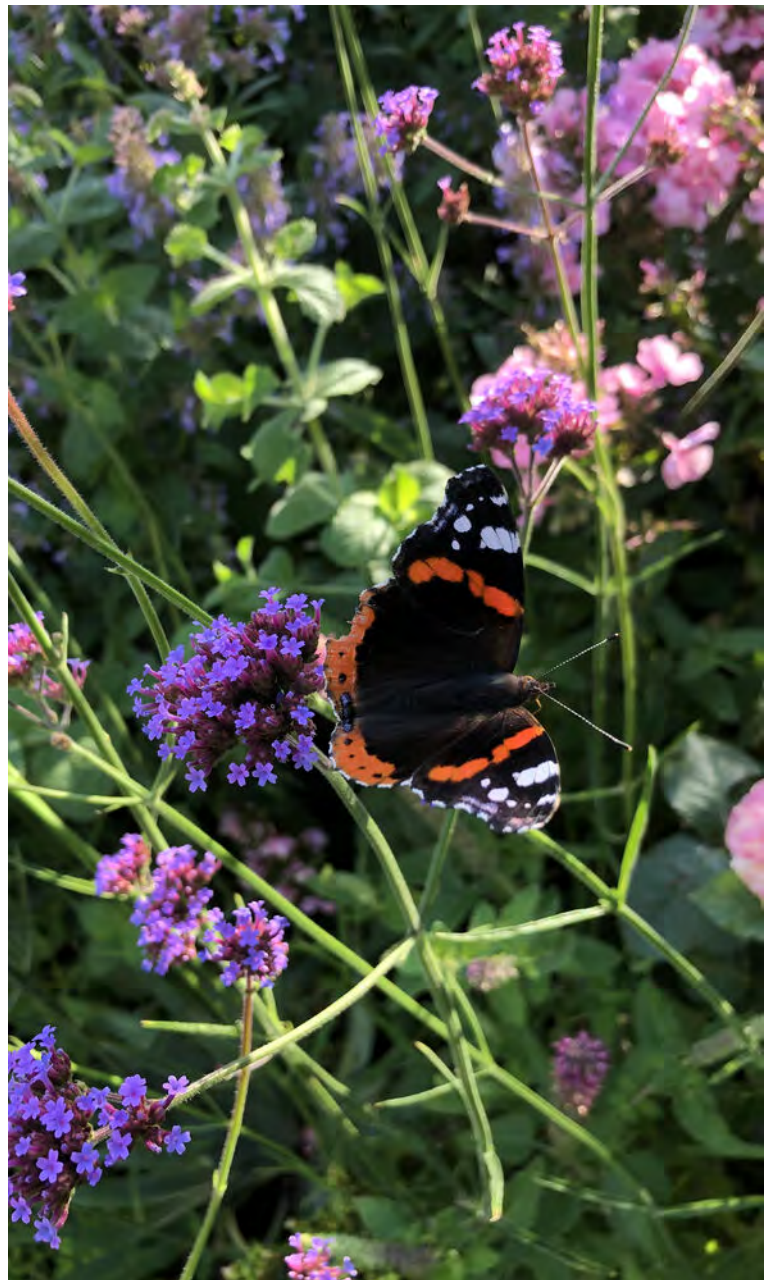






















# AFWERKSTAAT

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>Begane grond</b>				
- Hal/ Entree	plavuizen	stucwerk	balken	- garderoberuimte
- Toiletruimte	plavuizen	tegels	stucwerk	- wandtoilet - fonteintje
- Woonkamer	Belgisch hardsteen	hout, spachtelputz	balken	- open haard
- Keuken	originele tegels	stucwerk	balken	- inbouwapparatuur
- Bijkeuken	plavuizen	tegels	balken	- douche - wastafel - wasmachineaansluiting
- (studeer-)kamer	vloerbedekking	stucwerk	balkenplafond	- buitenentree
- (studeer-)kamer	vloerbedekking	stucwerk	balkenplafond	- buitenentree
- Inpandige schuur	betonvloer	hout	balken	- openslaande deuren
<b>Eerste verdieping</b>				
- Overloop	laminaat	spachtelputz	gipsplafond	
- Slaapkamer 1	houten vloerdelen	stucwerk	balken	
- Slaapkamer 2 - 7	laminaat / tapijt	stucwerk	balken	
- Badkamer	tegels	tegels	balken	- vrijstaand ligbad - inloop (regen-)douche - thermostaatkraan - badmeubel - dubbele wastafel - wandtoilet - designradiator
- Woonkamer	laminaat	stucwerk	balken	
<b>Tweede verdieping</b>				
- Voorzolder	laminaat	spachtelputz	gips	
- Slaapkamer 8	laminaat	spachtelputz	gips	
- Berging 2 x	laminaat	spachtelputz	gips	

# LIJST VAN ZAKEN

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

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
<b>(Voorzet) openhaard met toebehoren</b>	◆			
Allesbrander				◆
Houtkachel				◆
(Gas)kachels				◆
Designradiator(en)				◆
Radiatorafwerking				◆
<b>Overig, te weten:</b>				
spiegelwanden				◆
schilderij ophangstelsysteem				◆
<b>Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	◆			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Alle inbouwapparatuur	◆			
<b>Keukenaccessoires, te weten:</b>				
<b>Sanitair/sauna</b>				
Toiletaccessoires:	◆			

# LIJST VAN ZAKEN

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

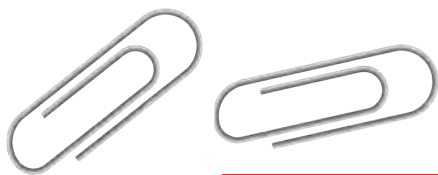
Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
<b>Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten:</b>				
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting	♦			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	♦			
Waterslot wasautomaat	♦			
Zonnepanelen				♦
Oplaadpunt elektrische auto (in overleg)			♦	

# LIJST VAN ZAKEN

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.	Zaak	Ja	Nee	Gaat mee	Wordt overgenomen door de koper
<b>Tuin</b>					<b>Overig</b>				
<b>Inrichting</b>					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	◆								
<b>Verlichting/installaties</b>									
Buitenverlichting	◆				CV		◆		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	◆				Boiler		◆		
<b>Bebouwing</b>					Zonnepanelen		◆		
Tuinhuis/buitenberging				◆	Bijlage(n) over te nemen contracten:				
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				◆					
(Broei)kas				◆					
<b>Overig</b>									
Overige tuin, te weten:									
(sier)hek				◆					
vlaggenmast(houder)				◆					

# Begane grond



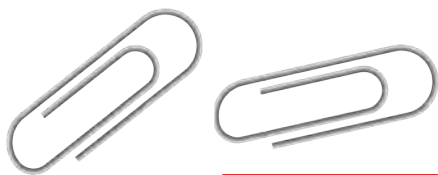


# Eerste verdieping

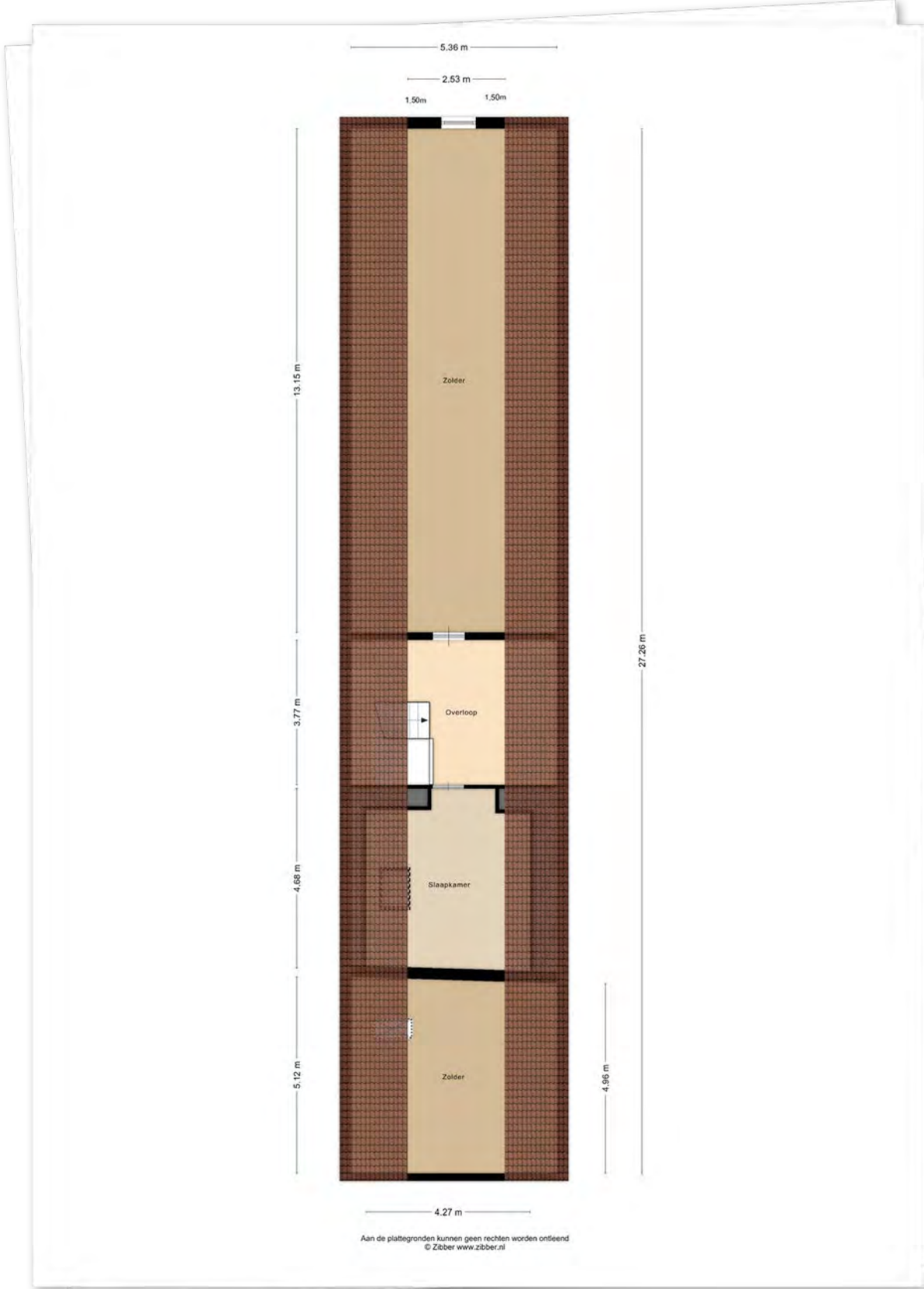


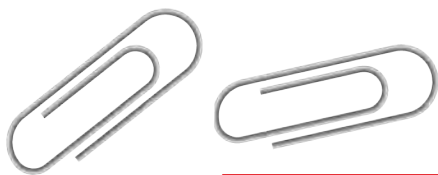
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zilver www.zilver.nl



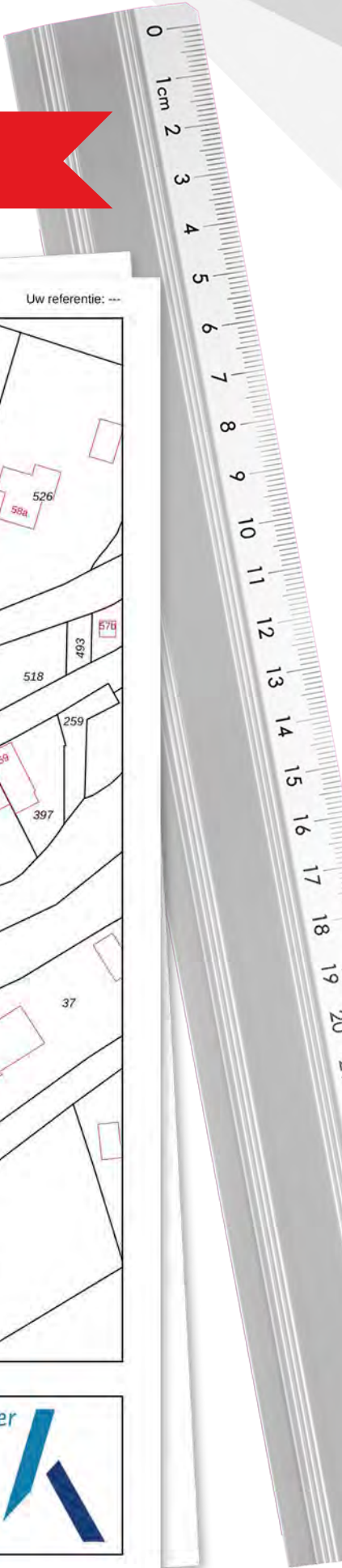


# Tweede verdieping

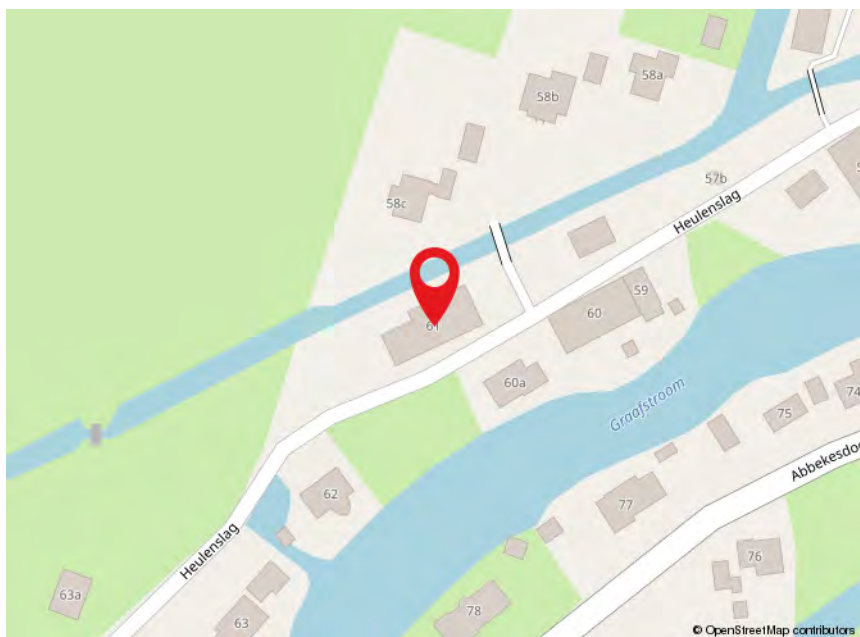
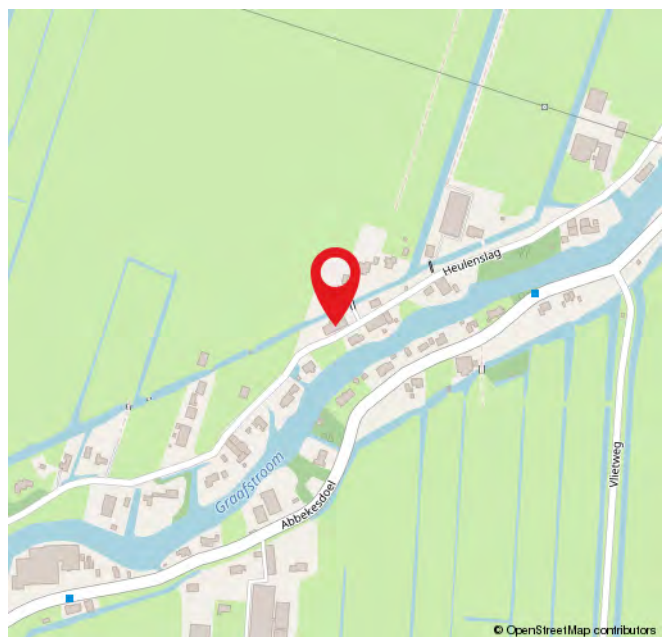
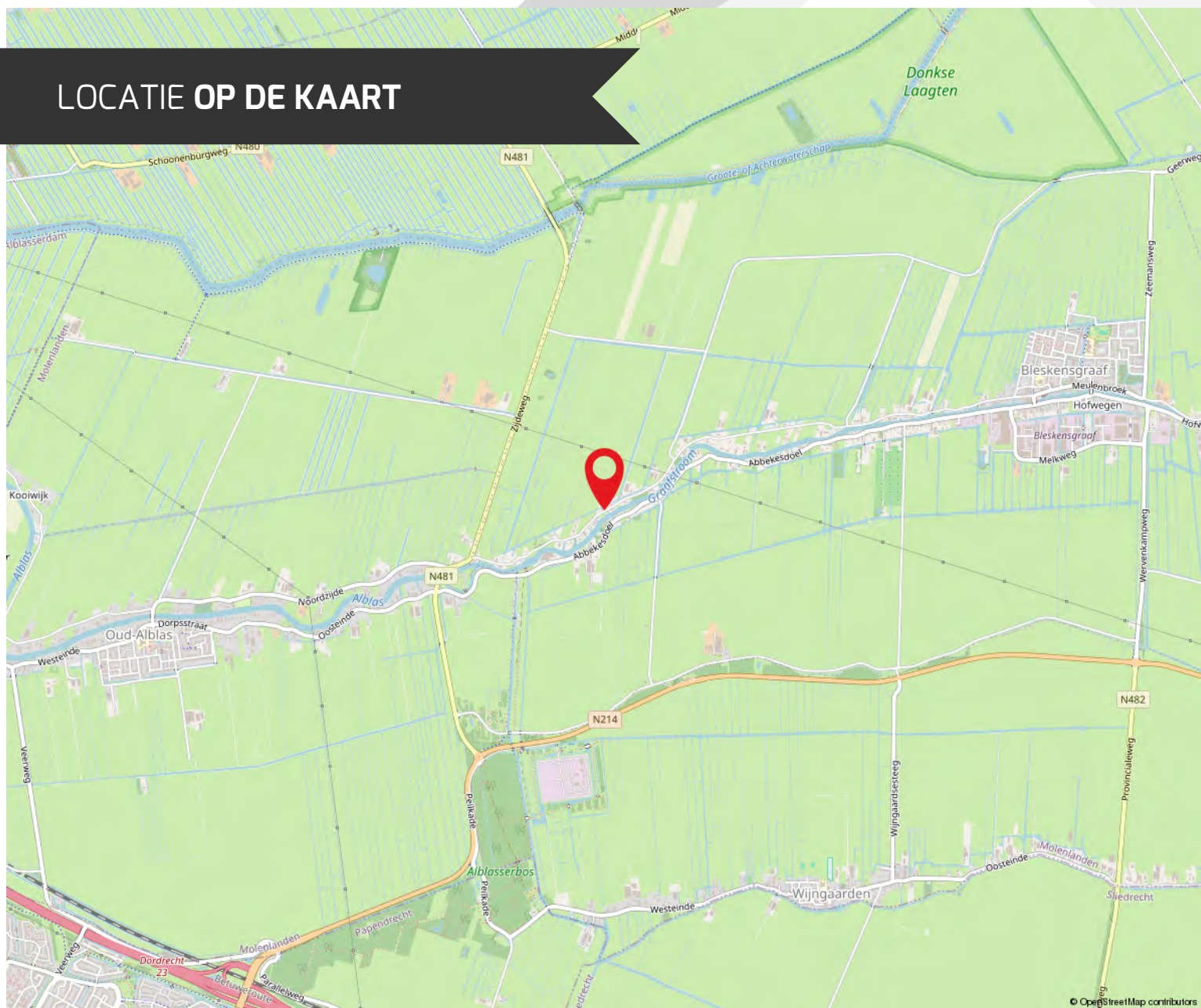




# KADASTRALE KAART



# LOCATIE OP DE KAART



# 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 Vastgoed Nederland, 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 6 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](mailto: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](mailto: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 Cypressenlaan 49, Papendrecht**

Verkoopperiode: 2 maanden | Gegeven Funda score: 10

"Kooyman houd je goed op de hoogte kent de markt goed, heeft een goed netwerk en verkoopt snel, een echte aanrader."



### **Verkopers Nieuwe veer 114, Streefkerk**

Verkoopperiode: 4 maanden | Gegeven Funda score: 8,8

"Contact verliep goed. Bezichtigingen goed ingepland. Altijd op tijd en zonder problemen verlopen. Kantoor is een aanrader."



### **Reigerlaan 13, Sliedrecht**

Verkoopperiode: 3 maanden | Gegeven Funda score: 9,5

"Prettig en open contact met adviseur, zeer goede opvolging en constant updates. Juiste plan van aanpak met correcte opvolging."



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](http://www.funda.nl)





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

