

Dorpsstraat 1

Bleskensgraaf ca



LAMPER & VAN VLIET
WONINGMAKELAARS



Dorpsstraat 1

Bleskensgraaf ca

Uw woonwens wordt werkelijkheid bij het zien van deze sfeervolle twee-onder-een-kapwoning! Waar voorheen een smederij is geweest, is nu een goed onderhouden woning ontstaan. Alles is strak afgewerkt in combinatie met sfeervolle details en de woning biedt u veel wooncomfort met maar liefst 193 m² woonoppervlakte. Een speelse indeling gaat er binnenshuis schuil met daarbij mogelijkheden! Er is namelijk een grote kamer op de begane grond die voor allerlei doeleinden geschikt kan zijn. Denkt u eens aan een kantoor aan huis, hobbykamer, speelkamer of een slaapkamer met badkamer? Het is hier te realiseren!

Bouwjaar	1941
Woonoppervlakte	193 m ²
Woninginhoud	695 m ³
Perceeloppervlakte	419 m ²
Aantal kamers	8



Achter op het perceel staat ook een grote, geheel geïsoleerde garage. Beelden zeggen meer als woorden, kijkt u snel eens verder en bel voor een afspraak. Het is een woning om verliefd op te worden!

ENTREE

Parkeren kunt u op eigen terrein naast/achter de woning. Via de voordeur en de bijkeuken is het mogelijk de woning te betreden.

HAL

Aan de voorzijde middels de voordeur komt u in de hal, welke toegang geeft tot de voorkamer.

Maatvoering: Circa 3.84 x 1.01m

Vloerafwerking: Houten vloerdelen

Wandafwerking: Stucwerk

Plafondafwerking: Stucwerk

VOORKAMER

Direct bij het betreden van deze voorkamer proeft u de sfeer. Een gezellige en knusse voorkamer met aan de voorzijde een groot raam waar u leuk wegstijgt over het voorgelegen water met de kerk. Naast het raam zijn er twee boekenkasten. Middels kamer-en-suite deuren is deze afgescheiden van de woonkamer.

Maatvoering: Circa 3.63 x 3.41m

Vloerafwerking: Houten vloerdelen

Wandafwerking: Stucwerk

Plafondafwerking: Stucwerk



Woonkamer

Vanuit de voorkamer komt u in de woonkamer met een zithoek rondom de houtkachel, deze is gekoppeld aan de C.V.-ketel. Het is hier heerlijk licht doordat er twee lichtkoepels zijn, waardoor er extra daglicht binnenshuis valt. Aan de ene zijde heeft u de trap naar de eerste verdieping en aan de andere zijde loopt de woonkamer vloeiend over in de woonkeuken.

Maatvoering: Circa 5.30 x 4.54m

Vloerafwerking: Houten vloerdelen

Wandafwerking: Stucwerk

Plafondafwerking: Stucwerk



Indeling begane grond

WOONKEUKEN

Aan de achterzijde is er een royale woonkeuken met leuk zicht over uw tuin. Daarnaast zijn er in de zijgevel grote raampartijen waardoor u leuk wegkijkt over de voorgelegen rivier de Graafstroom. De keuken is opgesteld in lichte kleuren met een graniet aanrechtblad. Aan inbouwapparatuur heeft u de beschikking over een 6-pits gasfornuis met grote oven, afzuigkap, vaatwasser en koelkast. Koken en dineren kunt u hier naar hartenlust. Vanuit de keuken is er toegang tot de bijkeuken.

Maatvoering: Circa 6.54 x 4.34/5.61m

Vloerafwerking: Plavuizen met vloerverwarming

Wandafwerking: Stucwerk

Plafondafwerking: Stucwerk

BIJKEUKEN

Vanuit de achtertuin komt u in de bijkeuken. Voordat u de bijkeuken betreedt komt u op de voorgelegen veranda. In de bijkeuken is een garderobekast, de toiletruimte en toegang tot de woonkeuken en kamer I. Rondom het raam zijn er kasten gemaakt voor bijv. uw schoenen op te bergen. Ideaal!

Maatvoering: Circa 7 m²

Vloerafwerking: Plavuizen met vloerverwarming

Wandafwerking: Stucwerk / behang

Plafondafwerking: Stucwerk

TOILET

Vanuit de bijkeuken heeft u toegang tot de toiletruimte. Deze is voorzien van een zwevend toilet.

Maatvoering: Circa 1.39 x 0.88m

Vloerafwerking: Plavuizen met vloerverwarming

Wandafwerking: Stucwerk

Plafondafwerking: Stucwerk

KAMER I

Deze grote kamer is een multifunctionele ruimte. Voorheen was hier een smederij.

U kunt hier een leuke hobby-, kantoor-, of speelruimte creëren. Maar slapen en baden op de begane grond is ook te realiseren. Momenteel is deze kamer voorzien van vaste kasten langs twee wanden met o.a. de meterkast. Daarnaast zijn hier de aansluitingen voor uw wasapparatuur. Aan de voorzijde is er een toegangsdeur naar de voorgelegen straat. Kortom; mogelijkheden genoeg!

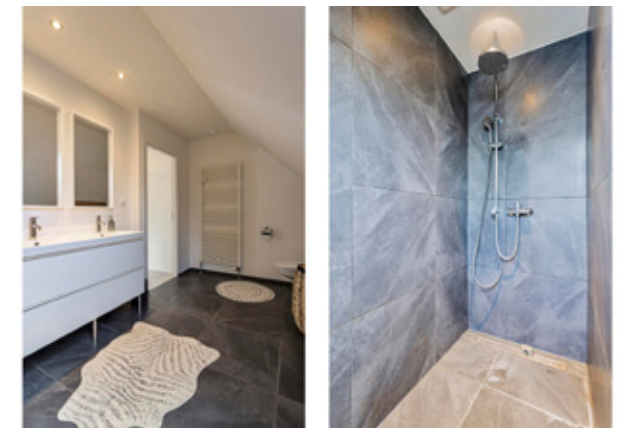
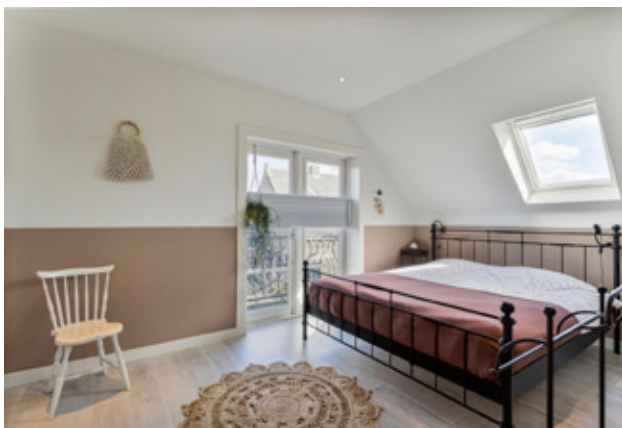
Maatvoering: Circa 5.19 x 4.34m

Vloerafwerking: Gietvloer met vloerverwarming

Wandafwerking: Stucwerk

Plafondafwerking: Gips





Indeling verdiepingen

INDELING EERSTE VERDIEPING

Ruime overloop met toegang tot alle vertrekken.
Daarnaast is er een grote inloopkast van circa 2.47 x 1.40m met daarin de opstelling van de C.V.-ketel.

SLAAPKAMER I

Deze slaapkamer is aan de voorzijde gelegen en voorzien van een tuimelraam.

Maatvoering: 5.31 x 2.19m
Vloerafwerking: Laminaat
Wandafwerking: Stucwerk
Plafondafwerking: Stucwerk

SLAAPKAMER II

Deze slaapkamer is gelegen aan de achterzijde en voorzien van een dakkapel.

Maatvoering: Circa 4.55 x 2.44m
Vloerafwerking: Laminaat
Wandafwerking: Stucwerk
Plafondafwerking: Hout

SLAAPKAMER III

Een ruime (ouder) slaapkamer voorzien van een tweetal inbouwkasten en een tuimelraam.
Daarnaast is er toegang tot het balkon van circa 2.67 x 1.22m. Om het balkon groeit de blauwe regen en u kunt zich wel voorstellen hoe mooi deze bloeit in de aanloop naar de zomer.

Maatvoering: Circa 5.22 x 2.84m
Vloerafwerking: Laminaat
Wandafwerking: Stucwerk
Plafondafwerking: Stucwerk

BADKAMER

Aan de voorzijde van de woning heeft u de badkamer welke in neutrale kleuren is afgewerkt. Deze is voorzien van een inloopdouche, dubbele wastafel met meubel, design radiator en een zwevend toilet.
Daarnaast is er ook een tuimelraam aanwezig.

Maatvoering: Circa 4.38 x 2.31/2.16m
Vloerafwerking: Betegeling met vloerverwarming
Wandafwerking: Betegeling / stucwerk
Plafondafwerking: Stucwerk

INDELING TWEEDE VERDIEPING

De overloop geeft toegang tot de twee slaapkamers.
Verder is er zowel aan de voor- als achterzijde kasten onder het schuine dak met een tuimelraam.

SLAAPKAMER IV

Deze slaapkamers is gelegen aan de linkerzijde van de woning en voorzien van een grote inloopkast en een tuimelraam.

Maatvoering: Circa 4.66 x 4.39/3.48m
Vloerafwerking: Laminaat
Wandafwerking: Stucwerk
Plafondafwerking: Stucwerk

SLAAPKAMER V

Deze slaapkamer is gelegen aan de andere zijde van de woning en ook voorzien van inbouwkasten en een tuimelraam.

Maatvoering: Circa 4.61 x 2.82/1.99m
Vloerafwerking: Laminaat
Wandafwerking: Behang / stucwerk
Plafondafwerking: Stucwerk



Rondom de woning

De woning is gelegen op een perceel van 419 m² met de achtertuin gesitueerd op het zuiden. Naast de woning is een pad gelegen zodat u uw auto op eigen terrein kunt parkeren. De tuin is ingedeeld met diverse zithoekjes. Er is een friscroen gazon met diverse beplantingen en als u verder loopt kunt u heerlijk genieten onder de overkapping.

Een echte aanwinst is de grote, volledig geïsoleerde garage (circa 8.42 x 5.23m). Doordat er aan de voorzijde twee grote openslaande deuren zijn kunt u hier een auto in parkeren, maar deze kunt u ook goed gebruiken als schuur om te hobbyen of lekker te klussen. Er is ook een zolderverdieping op gemaakt. Daarnaast heeft de garage zijn eigen meterkast.

Naast de garage is nog een fietsenberging en een overkapping waar u uw houtopslag kunt bewaren voor de houtkachel.

Aan de voorzijde kijkt u vrij weg over de het water van de Graafstroom met daarachter de kerk. U woont hier nabij het centrum. Op loopafstand aan de overzijde van het water heeft u de supermarkt, een cafetaria, restaurant De Burgemeester en enkele winkels. Verder zijn de scholen, openbaar vervoer en overige voorzieningen nabij de woning gelegen.







Algemene informatie

Aantal slaapkamers: 5

Verwarming: C.V.-ketel, houtkachel (aangesloten op de C.V. met warmtewisselaar) vloerverwarming

Warm water: via C.V.-ketel

- Type: Nefit
- Bouwjaar: 2012

Meterkast: 8 groepen + kookgroep + 2 aardlekschakelaar (woning) en 6 groepen + 1 aardlekschakelaar (garage)

Isolatie: Dak- en vloerisolatie

Energie label: C

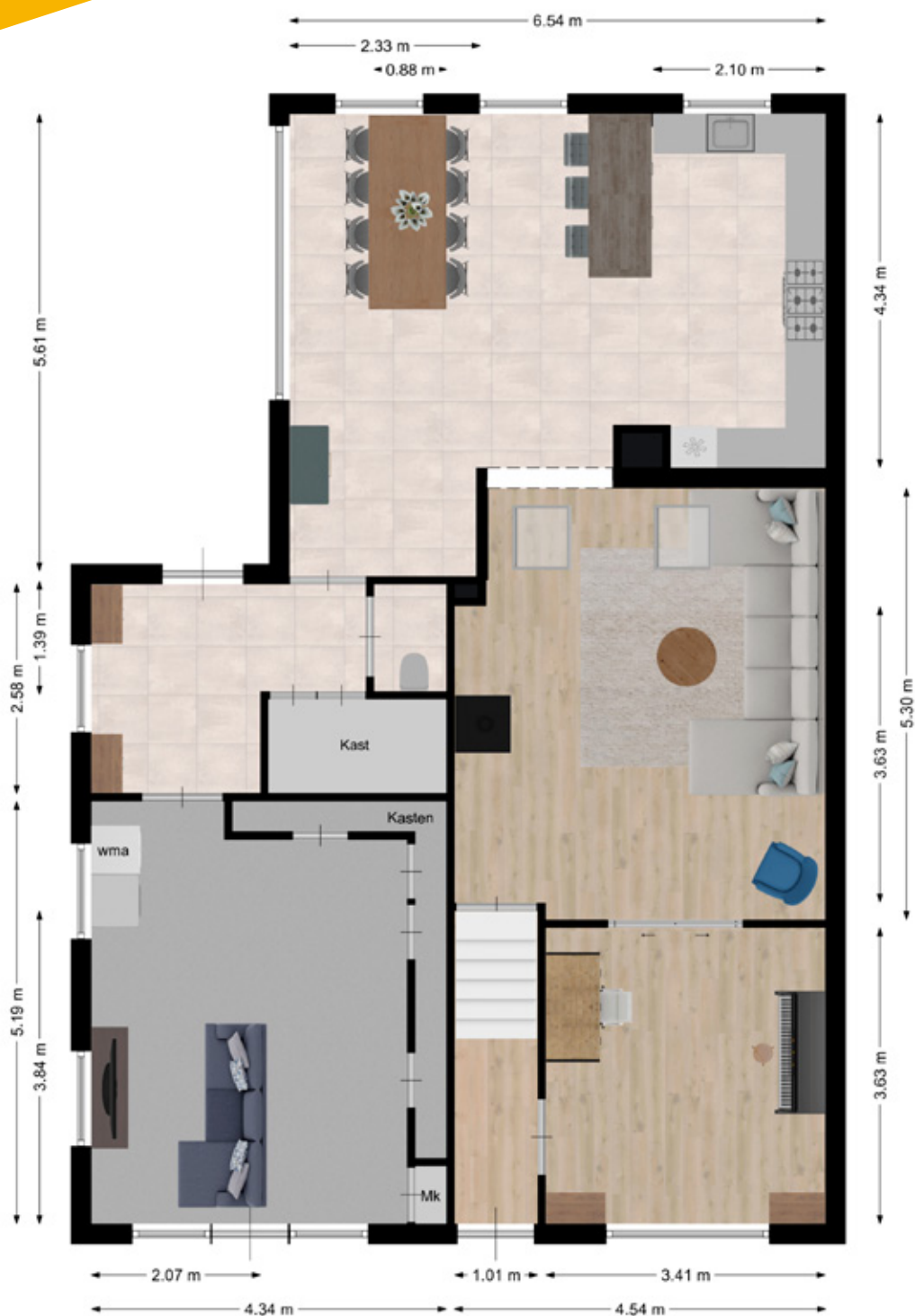
Zonnepanelen: 6 stuks

Toelichting meetinstructie:

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Plattegrond begane grond

Deze plattegronden zijn niet op schaal. De maatvoeringen kunnen afwijken van de werkelijkheid.



Plattegrond eerste verdieping

Deze plattegronden zijn niet op schaal. De maatvoeringen kunnen afwijken van de werkelijkheid.



Plattegrond tweede verdieping

Deze plattegronden zijn niet op schaal. De maatvoeringen kunnen afwijken van de werkelijkheid.



Situatie en ligging



Roerende zaken

	blijft achter	gaat mee	ter overname	n.v.t.
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	X			
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				X
- Losse (hang)lampen				X
Losse kasten, legplanken, te weten:				
- Inbouwkasten	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	X			
- Gordijnen	X			
- Overgordijnen				X
- Vitrages				X
- Rolgordijnen				X
- Lamellen				X
- Jaloezieën	X			
- (Losse) horren/rolhorren	X			
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking				X
- Parketvloer				X
- Houten vloer(delen)	X			
- Laminaat	X			
- Plavuizen				X
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel	X			
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden				X
- Schilderij ophangstelsysteem				X
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	X			
- (Gas) fornuis	X			

	blijft achter	gaat mee	ter overname	n.v.t.
- Afzuigkap	X			
- Magnetron				X
- Oven	X			
- Combi-oven/combimagnetron	X			
- Koelkast	X			
- Vriezer				X
- Koel-vriescombinatie				X
- Vaatwasser	X			
- Quooker				X
- Koffiezetapparaat				X
Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	X			
- Toilettrolhouder	X			
- Toiletborstel(houder)				X
- Fontein				X
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad				X
- Jacuzzi/whirlpool				X
- Douche (cabine/schermbord)	X			
- Stoomdouche (cabine)				X
- Wastafel	X			
- Wastafelmeubel	X			
- Planchet				X
- Toiletkast				X
- Toilet	X			
- Toilettrolhouder	X			
- Toiletborstel(houder)				X
Sauna met toebehoren				X
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			

[illegible][illegible]

Overige zaken:

PERSOONLIJK IN WONEN



LAMPER & VAN VLIET WONINGMAKELAARS

Buitendams 40 - Hardinxveld Giessendam

Gieterijstraat 93 - Ridderkerk

Plantageweg 72 - Alblasterdam (etalagepunt)

info@lvmakelaars.nl

088 - 618 00 00

De gegevens in deze brochure zijn bedoeld om u een algemene indruk te verschaffen van de woning. Hoewel deze informatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving en/of de tekeningen staan. Noch de verkoper, noch Lamper & Van Vliet Woningmakelaars aanvaardt in dit geval enige aansprakelijkheid. Omdat veel gegevens vaak mondeling of via informatie van derden zijn verkregen, staat Lamper & Van Vliet Woningmakelaars niet in voor de juistheid en volledigheid van de door ons geboden informatie (maatvoering, jaartallen e.d.). Aan de informatie en de tekeningen in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.