

Graafstroomstraat 10 a

Bleskensgraaf Ca



LAMPER & VAN VLIET
WONINGMAKELAARS



Kenmerken



Bouwjaar
2003



Woonoppervlakte
101 m²



Inhoud
360 m³



Perceeloppervlakte
380 m²



Energie label
A



Woonlagen
2



Vrijstaande woning met loods!

Op het eerste oog ziet u een vrijstaande woning met naastgelegen oprit aan de Graafstroomstraat. Maar als u verder kijkt, ziet u dat er een loods achter staat, welke zeer royaal is! Bent u ZZP'er of wenst u een grote opslagplaats waar u uw hobby kunt ontplooiën? Dan is dit absoluut een ultieme kans! Met een oppervlakte van circa 73 m², vloering en achtergelegen berging heeft u volop mogelijkheden om uw activiteiten hier uit te voeren. De woning zelf is gebouwd in 2003 waarbij sfeervolle details zichtbaar zijn. Authentieke houten luiken langs de ramen, een houtkachel in de woonkamer, een speelse indeling en een beschutte achtertuin zijn nog maar enkele kenmerken die hier thuis horen. Al met al dus een attractief aanbod wat met zijn typering als ruimte, licht en privacy zich met gepaste trots mag presenteren op de woningmarkt.



Aantal slaapkamers
3



Type CV ketel
Nefit



Externe bergruimte
82 m²



Jaar CV ketel
2003



Welkom!

ENTREE

Voor de woning ligt een frisgroen gazon met een sierlijk grindpad welke u brengt bij de voordeur. Aan de zijzijde is de oprit naar de achtergelegen loods.

HAL

U wordt welkom geheten in de ontvangstruimte waar u, zoals gebruikelijk, de meterkast, trap en toiletruimte heeft. Daarnaast is de bijkeuken te betreden en de woonkamer.

Maatvoering: Circa 6 m²

Vloerafwerking: Plavuizen met vloerverwarming

Wandafwerking: Behang

Plafondafwerking: Spuitwerk

TOILET

Nette toiletruimte voorzien van een vrijhangend closet en een handwasfonteinje.

Maatvoering: Circa 1.30 x 0.89m

Vloerafwerking: Plavuizen met vloerverwarming

Wandafwerking: Betegeld / behang

Plafondafwerking: Spuitwerk

ACHTERPORTAAL

In het achterportaal heeft u een inbouwkast met daarin de opstelling van de C.V.-ketel. Deze heeft een aansluiting met de houtkachel en verwarmt hiermee de vloer. Tevens is er toegang tot de achtertuin.

Maatvoering: Circa 1.69 x 0.98m

Vloerafwerking: Plavuizen met vloerverwarming

Wandafwerking: Behang

Plafondafwerking: Spuitwerk

WOONKEUKEN

In de woonkeuken heeft u een U-opstelling met een graniet aanrechtblad. De keuken heeft een landelijke uitstraling, mede door de spots die extra sfeer creëren. Aan inbouwapparatuur heeft u een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser, magnetron en een koelkast. Daarnaast kunt u nog een leuke eethoek plaatsen.

Maatvoering: Circa 13 m²

Vloerafwerking: Plavuizen met vloerverwarming

Wandafwerking: Behang

Plafondafwerking: Spuitwerk

BIJKEUKEN

Achter de schuifdeur is de bijkeuken, gesitueerd aan de voorzijde. Deze kunt u op verschillende wijze in gebruik nemen. Naast dat er de aansluitingen zijn voor uw wasapparatuur, kunt u ook gemakkelijk deze ruimte als hobby-, speel- of werkkamer gebruiken.

Maatvoering: Circa 6 m²

Vloerafwerking: Plavuizen met vloerverwarming

Wandafwerking: Behang

Plafondafwerking: Spuitwerk





Knusse woonkamer



De doorzonwoonkamer heeft aan beide zijden flinke raampartijen, maar ook een extra raam in de zijgevel waardoor er volop daglicht binnenvalt. Centraal staat de sfeervolle houtkachel waar u een knusse zithoek kunt maken. Tevens is er voldoende plaats om een eethoek te creëren. Een leuk rond raam geeft u een binnenkijkje in de keuken en via de halfronde toeg komt u in de woonkeuken.

Maatvoering: Circa 28 m²

Vloerafwerking: Plavuizen met vloerverwarming

Wandafwerking: Behang

Plafondafwerking: Spuitswerk



Indeling eerste verdieping

OVERLOOP

Doordat er boven de trap een dakkapel is geplaatst geeft het een veel ruimtelijker gevoel op de overloop. De drie slaapkamers en de badkamer zijn hiervandaan te betreden en via de vlioztrap komt u op de bergzolder.

Maatvoering: Circa 7 m²

Vloerafwerking: Laminaat

Wandafwerking: Behang

Plafondafwerking: Spuitwerk

SLAAPKAMER I

De (ouder) slaapkamer treft u aan de linkerkant en deze is gelegen over de volle diepte van de woning. In de grote inloopkast van circa 2.24 x 1.74 met achtergelegen berging kunt u uw kleding ophangen en -bergen. Verder is er aan de voorzijde eveneens een (kleine) berging onder het schuine dak en zijn de ramen voorzien van rolluiken.

Maatvoering: Circa 4.74 x 3.50/2.24m

Vloerafwerking: PVC

Wandafwerking: Behang

Plafondafwerking: Spuitwerk

SLAAPKAMER II

Deze slaapkamer is aan de rechterkant gesitueerd en eveneens voorzien van berging onder het schuine dak.

Maatvoering: Circa 3.81/3.07 x 3.20m

Vloerafwerking: Vloerbedekking

Wandafwerking: Behang

Plafondafwerking: Spuitwerk

SLAAPKAMER III

Deze slaapkamer is aan de voorzijde gesitueerd en ook hier is er een kleine berging onder het schuine dak.

Maatvoering: Circa 3.22 x 3.07m

Vloerafwerking: Laminaat

Wandafwerking: Behang

Plafondafwerking: Spuitwerk

BADKAMER

De badkamer treft u tussen slaapkamer I en II. Er is een douche, wastafel en een separaat toilet. Tevens is er een tuimelraam.

Maatvoering: Circa 2.22 x 2.02m

Vloerafwerking: Betegeld

Wandafwerking: Betegeld

Plafondafwerking: Spuitwerk

BERGZOLDER

Over de volle breedte is de bergzolder welke een nokhoogte heeft van circa 2.18. Daarnaast is er een in de zijgevel ook een raam. U kunt volop spullen opbergen.

Maatvoering: Circa 8.68 x 3.00m (vloeroppervlakte)





Rondom de woning

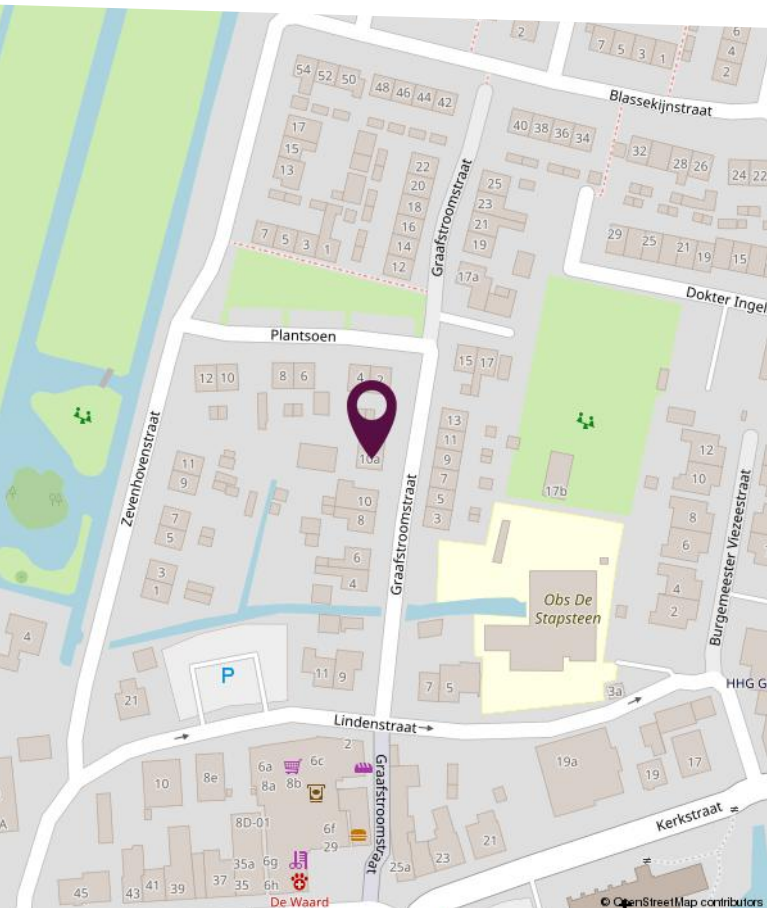
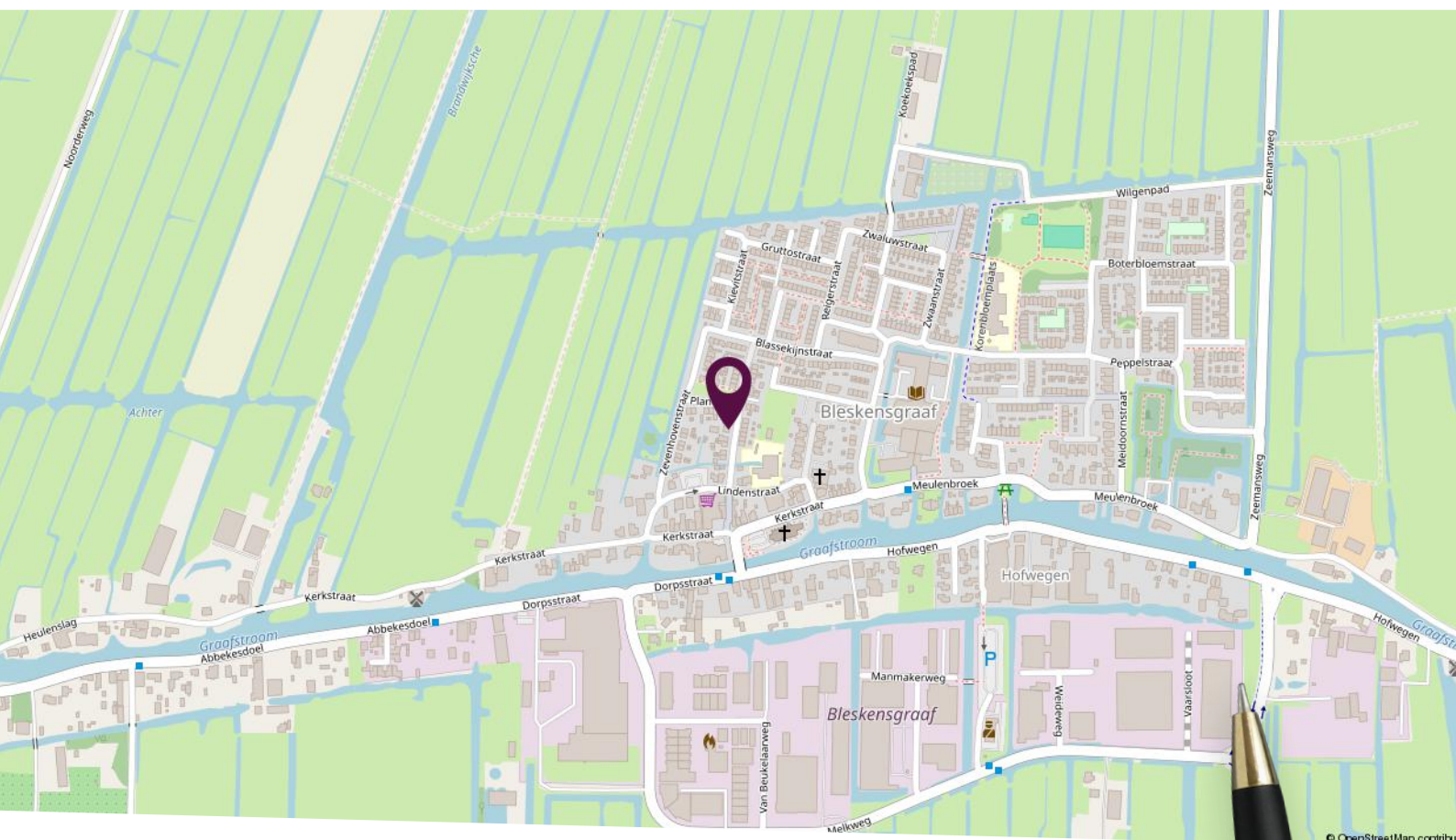
De woning met loods is gelegen op een perceel van 380 m² met de achtertuin op het westen. Direct achter de woning ligt een groot terras met een tweetal bomen. Loopt u verder dan heeft u een gazon met achtergelegen volière, welke ook ter overname is. Hoe leuk is het om een aantal kippen en vogels te houden!

Het dorp Bleskensgraaf is een gezellige plaats midden in de Alblasserwaard. Op loopafstand heeft u de supermarkt, een school, kinderopvang, openbaar vervoer, bibliotheek, een cafetaria en horecagelegenheid De Burgemeester.

Daarnaast woont u midden in de polder waardoor een wandeling of rondje fietsen snel gedaan is langs de groene landerijen.

Zowel vanaf de oprit is er een grote roldeur naar de loods, als een loopdeur vanuit de tuin. De loods is circa 10.66 x 6.81m groot en in gebruik als garage. Daarbij is er een opslagplaats binnen en een grote vliering. De nokhoogte is maar liefst 4.75m. Of u nu graag een hobby hier wilt uitoefenen, een opslagplaats nodig hebt, of auto's hier wilt plaatsen, er zijn tal van mogelijkheden! De loods is geplaatst in 1980 en gedeeltelijk nog voorzien van een asbest dak. Verder is er volop stroomvoorzieningen, een uitstortgootsteen en heeft de loods zijn eigen meterkast. Aan de achterzijde is er een achterdeur naar een achtergelegen opslagplaats van circa 6.81 x 1.08/1.86m.





Locatie op de kaart

Gelegen in het gezellige
dorp Bleskensgraaf in
een rustige
woonomgeving!

Plattegrond begane grond



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

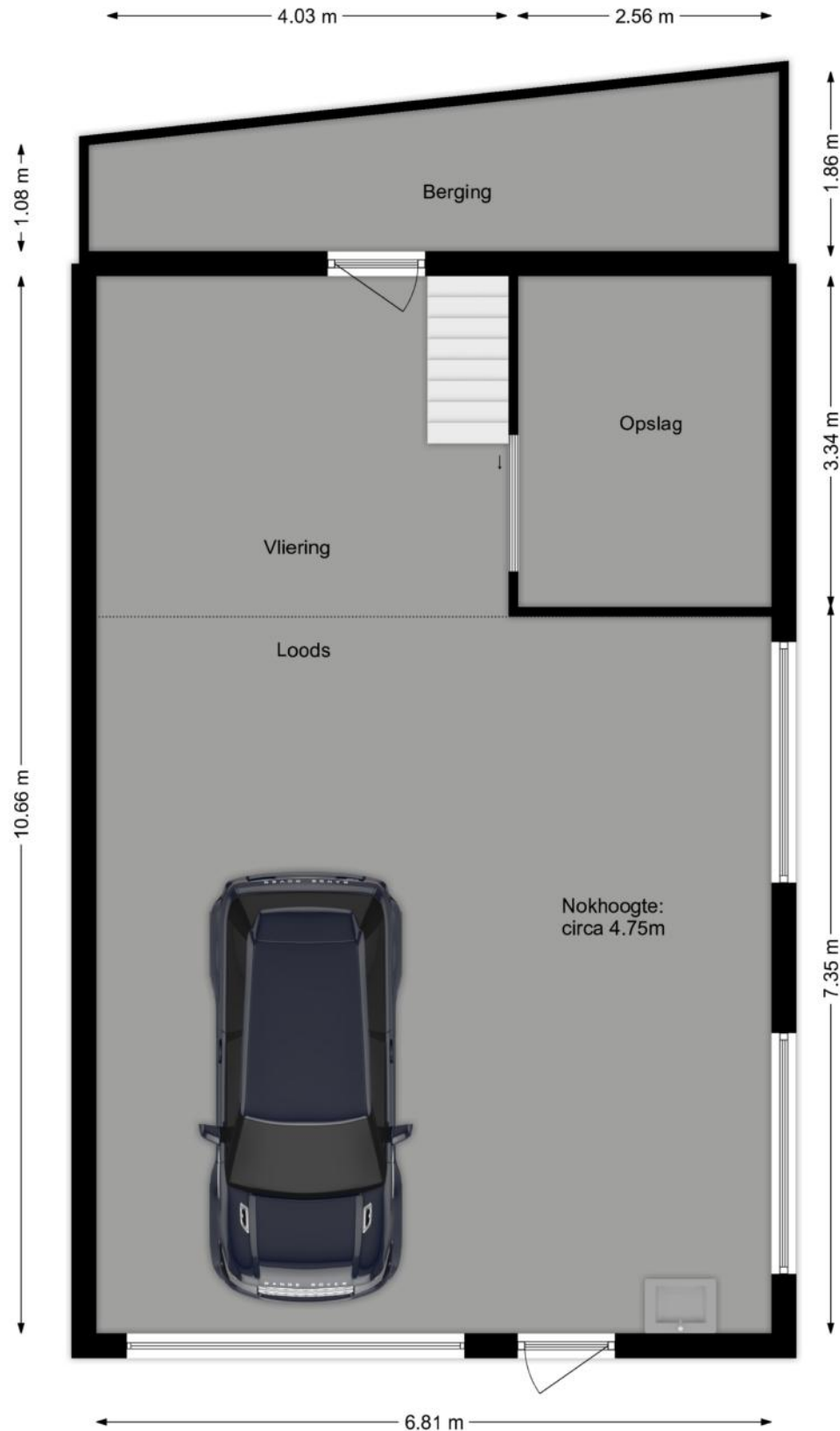
Plattegrond eerste verdieping



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

LAMPER & VAN VLIET WONINGMAKELAARS

Plattegrond loods



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Graafstroomstr 10a



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 mei 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Bleskensgraaf

Sectie A

Perceel 3256

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.

kadaster



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel			X
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- pvc slaapkamer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Vogel volière kan worden overgenomen			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Stalen constructie in de loods kunnen worden overgenomen. Bovenloop kraan doet het niet meer			X



Slimr[®] is dé onafhankelijke hypotheekadviseur van Nederland.

Wij vinden dat iedereen de beste hypotheek verdient. Dat lijkt ons niet meer dan logisch. Het gaat tenslotte om veel geld en ieder huis en situatie is anders. Met ons advies helpen we jou aan de beste hypotheek – dat is Slimr[®].

Een hypotheek afsluiten kan Slimr[®]

Wij hebben geen dure kantoren, maar werken met adviseurs door heel Nederland. Dit scheelt jou direct in de kosten. We bieden jou altijd het beste (onafhankelijk) advies, een vaste lage prijs en persoonlijke begeleiding. Zo zorgen we ervoor dat jij een hypotheek afsluit die perfect bij jou past. En, uiteraard nemen we alle tijd om jou alles uit te leggen.

De voordelen van Slimr[®]:

- Altijd persoonlijk advies
- Slimme, gecertificeerde adviseurs
- 100% onafhankelijk
- Wij vergelijken alle aanbieders

Ook een goed en Slimr[®]
hypotheekadvies aanvragen?

Meld je aan via onze website
slimrhypotheekadvies.nl



Persoonlijk in wonen



LAMPER & VAN VLIET
WONINGMAKELAARS

Buitendams 40 - Hardinxveld Giessendam

Gieterijstraat 93 - Ridderkerk

Dam 79 - Alblasserdam (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 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 aangeboden informatie (maatvoering, jaartallen e.d.). Aan de informatie en de tekeningen in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.