alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Abbekesdoel 77
Bleskensgraaf Ca
Vraagprijs: € 1.395.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **240 m²** PERCEELOPPERVLAKTE: **3.860 m²** ENERGIELABEL: **C**

Kenmerken

Woonoppervlakte
240 m²

Inhoud
901 m³

Bouwjaar
1975

Aantal slaapkamers
6

Perceeloppervlakte	1.580 + 2.280 m²
Externe bergruimte	garage: 49 m² (begane grond) + 21 m² (1e verdieping) houten blokhut: 23 m² paardenbox: 17 m²
Overige inpandige ruimte	7 m² (zolder)
Gebouw gebonden buitenruimte	8 m² (balkon)
Aantal badkamers en toiletten	2 badkamers en 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, grotendeels dubbel glas
Verwarming en warm water	c.v.-ketel, Remeha HR, 2003
Warm water	cv-ketel: Remeha HR combiketel uit 2003 boiler: Remeha elektrische boiler, 120 liter
Kozijnen	hout
Vloeren	begane grond: beton 1e verdieping: beton / hout 2e verdieping: hout
Voorzieningen	buitenzonwering, mechanische ventilatie, tv kabel, glasvezel kabel, rookkanaal, zonnepanelen (16 stuks uit 2024)
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	C
Parkeren	eigen terrein
Tuinligging	tuin rondom de woning + perceel weiland met paardrijbak direct aan overzijde van de straat gelegen

Algemene omschrijving

Wonen aan het water met landelijk comfort

Uniek, vrijstaand en met karakter: deze prachtige rietgedekte woonboerderij (1975) aan riviertje de Alblas biedt een buitenkans voor wie zoekt naar ruimte, rust en vrijheid in het hart van de Alblasserwaard. Met een royaal woonoppervlak van 240 m², maar liefst 3.860 m² eigen grond (verdeeld over twee kavels), eigen aanlegsteiger, paardenfaciliteiten én meerdere bijgebouwen, vormt deze woning een zeldzaam compleet totaalplaatje.

Direct aan de Alblas betekent wonen met een vakantiegevoel

Stelt u zich eens voor: wakker worden met uitzicht over het glinsterende water en de uitgestrekte polder, de eerste koffie op uw terras met zicht op langsvarende bootjes, of juist zelf de sloep instappen vanaf uw eigen steiger. Zwemmen, varen, vissen of – als de winter het toelaat – schaatsen direct vanuit uw achtertuin. Het kan hier, elke dag opnieuw.

De woning

De boerderij is sfeervol en degelijk gebouwd met een fraaie rieten kap en een warme landelijke uitstraling. Met 240 m² woonruimte, verdeeld over twee woonlagen én een grote bergzolder, biedt deze woning tal van mogelijkheden. Op de begane grond vindt u onder meer een royale woonkamer met dubbele openslaande tuindeuren en prachtige doorkijkjes naar het water en de polder. De leefkeuken is ruim van opzet en eveneens voorzien van uitzicht over het polderlandschap. Daarnaast zijn er een slaapkamer en een badkamer op de begane grond aanwezig – ideaal voor levensloopbestendig wonen.



Achterzijde vanaf het water

Algemene omschrijving

De verdieping telt vijf slaapkamers, een tweede badkamer, een apart toilet en een ruimte overloop met veel bergruimte. Twee slaapkamers bieden toegang tot het balkon op het westen – perfect voor een rustige zonsondergang met uitzicht over het land. De voorzieningen in de woning zijn functioneel maar deels gedateerd, wat u de kans biedt om het geheel volledig naar eigen wens te moderniseren.

De bijgebouwen – veelzijdig en waardevol
Wat deze woning extra bijzonder maakt, zijn de aanwezige bijgebouwen:
• Grote garage (50 m²) met dubbele roldeur, zij-ingang, elektra- en wateraansluiting en bergzolder. Ideaal voor hobbyisten en/of ondernemers aan huis.
• Dubbele paardenbox (17 m²) voor het houden van paarden aan huis.
• Royale houten blokhut (23 m²), perfect als opslag voor tuinmaterialen.

Extra perceel met paardenbak
Aan de overzijde van de weg bevindt zich het tweede perceel van 2.280 m²: een weiland met paardenbak. Dit maakt deze locatie uitermate geschikt voor paardenliefhebbers die hun dieren aan huis willen houden.



Bovenaanzicht voorzijde

Algemene omschrijving

Ligging

Rustig gelegen, maar toch centraal. U woont hier in het schilderachtige buitengebied van de Alblasserwaard, met fietsroutes naar bijvoorbeeld Kinderdijk en Nationaal Park De Biesbosch. Voorzieningen zoals scholen, supermarkten en winkels liggen in de nabijgelegen dorpskernen van Bleskensgraaf en Oud-Alblas. Maar ook Papendrecht ligt op korte rijafstand, evenals de A15 richting Rotterdam, Gorinchem en Utrecht.

Samengevat:

- **Vrijstaande woonboerderij met rieten kap en karakter**
- **240 m² woonoppervlakte + veel bergruimte**
- **3.860 m² eigen grond (2 percelen: woonkavel met bijgebouwen + weiland met paardenbak)**
- **Direct aan vaarwater de Alblas, inclusief eigen steiger**
- **Grote garage, dubbele paardenbox en blokhut**
- **6 slaapkamers, 2 badkamers, balkon op het westen**
- **Energielabel C, 16 zonnepanelen (2024)**
- **Uitzicht over water én polder**
- **Mogelijke opties voor B&B, hobby, bedrijf aan huis of mantelzorg**

Wilt u deze unieke plek zelf ervaren? Neem dan snel contact op voor een bezichtiging. Dergelijke objecten komen zelden op de markt.



Overzicht op beide percelen (omlijnd) vanuit de lucht







Bovenaanzicht met op de voorgrond het weiland



Entree perceel woning



Oprijpad met elektrisch bedienbaar toegangshek



Poort



Voorzijde woning



Entree / hal



Entree / hal



Dubbele deuren naar woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer met zicht op riviertje de Alblas



Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Keuken



Keuken



Keuken



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



Badkamer 1



Wastafel



Douchecabine



Ligbad



Slaapkamer 2



Balkon



Slaapkamer 3



Slaapkamer 4



Overloop met dakkapel voorzijde en toegang tot slaapkamer 5 en 6



Slaapkamer 5



Badkamer 2



Ligbad



Wastafelmeubel



De achtertuin grenst direct aan iviertje de Alblas



Houten vlonder + steiger aan de Alblas



Houten vlonder + steiger aan de Alblas



Sfeerimpressie tuin



Terras grenzend aan woonkamer



Achterzijde (woonkamer)



Tuin westzijde woning met blokhut



Tuin en westzijde woning







Garage en tuin aan de oostzijde van de woning



Paardenboxen



Oprijpad richting de dubbele garage



Garage en tuin (weitje) oostzijde van de woning


77



Weiland met paardrijbak en parkeerplaats tegenover de woning



Weiland met paardrijbak tegenover de woning

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	houten vloerdelen	granol	houten delen/ sauswerk	toegang tot: - woonkamer - trapopgang 1e verdieping - keuken - slaapkamer - vaste kast
toilet	vloertegels	wandtegels / granol	houten delen	voorzien van: - closet - fonteintje - raampje
woonkamer	houten vloerdelen	granol	sauswerk	voorzien van: - schouw met open (gas)haard - houtkachel - 2x dubbele deur naar tuin
keuken	leisteen (met vloerverwarming)	granol / metselwerk	sauswerk	voorzien van: - koelkast - vaatwasmachine - afzuigkap - oven - inductiekookplaat toegang tot bijkeuken
bijkeuken	vloertegels (met vloerverwarming)	sauswerk	sauswerk	voorzien van: - cv-kast (cv + boiler + verdeler vloerverwarming + waterontharder) - meterkast - tuindeur
slaapkamer 1	houten vloerdelen	behang	sauswerk	voorzien van: - dubbele tuindeur toegang tot badkamer 1
badkamer	vloertegels	wandtegels	sauswerk	voorzien van: - bad - wastafel - douchecabine
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	behang / granol	sauswerk	voorzien van dakkapel (voorzijde) toegang tot: - 5 slaapkamers - badkamer - knieschotberging - toilet
slaapkamer 2	laminaat	sauswerk	sauswerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van dakkapel toegang tot het balkon
slaapkamer 3	laminaat	behang	sauswerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van dakkapel toegang tot het balkon
slaapkamer 4	tapijt	behang	sauswerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van dakkapel

Afwerkstaat

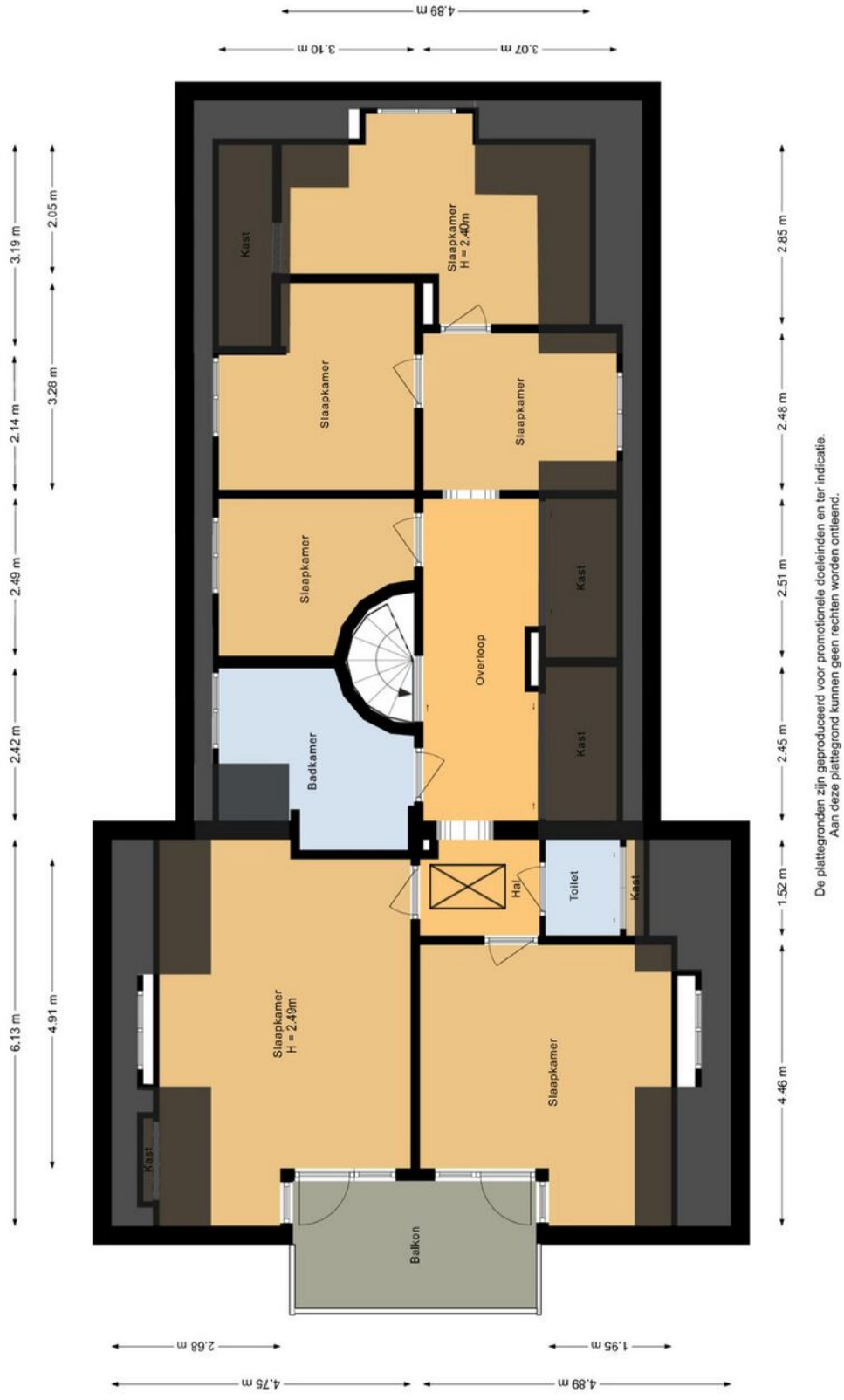
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
VERVOLG 1e VERDIEPING				
slaapkamer 5	tapijt	behang	sauswerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van dakkapel
slaapkamer 6	tapijt	behang	sauswerk	gelegen aan de oostzijde voorzien van: - dakkapel - knieschotberging
badkamer	vloertegels	wandtegels	sauswerk	voorzien van: - bad - wastafelmeubel
toilet	vloertegels	wandtegels / sauswerk	sauswerk	voorzien van: - closet - bidet - fonteintje
BERGZOLDER				
open ruimte	vinyl	sauswerk	sauswerk	maximale hoogte circa 1.90 meter voorzien van: - box mechanische ventilatie - vlizotrap
BUITEN				
tuin				voorzien van: - sierstraatwerk - plantenborders, gazon en bomen - wateraansluiting - steiger / vlonder aan het water bijgebouwen: - dubbele paardenbox - stenen garage - houten blokhut
houten blokhut				voorzien van: - elektra-aansluiting - zonnepanelen - dubbele toegangsdeur afmetingen circa: 4.75 x 4.75 meter
dubbele paardenbox				voorzien van: - elektra-aansluiting - rieten kap afmetingen circa: 5.95 x 2.95 neter
stenen garage				voorzien van: - 2x roldeur - zolder - zij-ingang (tuindeur) - eigen cv-installatie - wateraansluiting - deels geïsoleerd
perceel grond				gelegen aan overzijde van de straat, direct tegenover de woning voorzien van: - weiland - paardenbak - parkeerplaats

Plattegrond

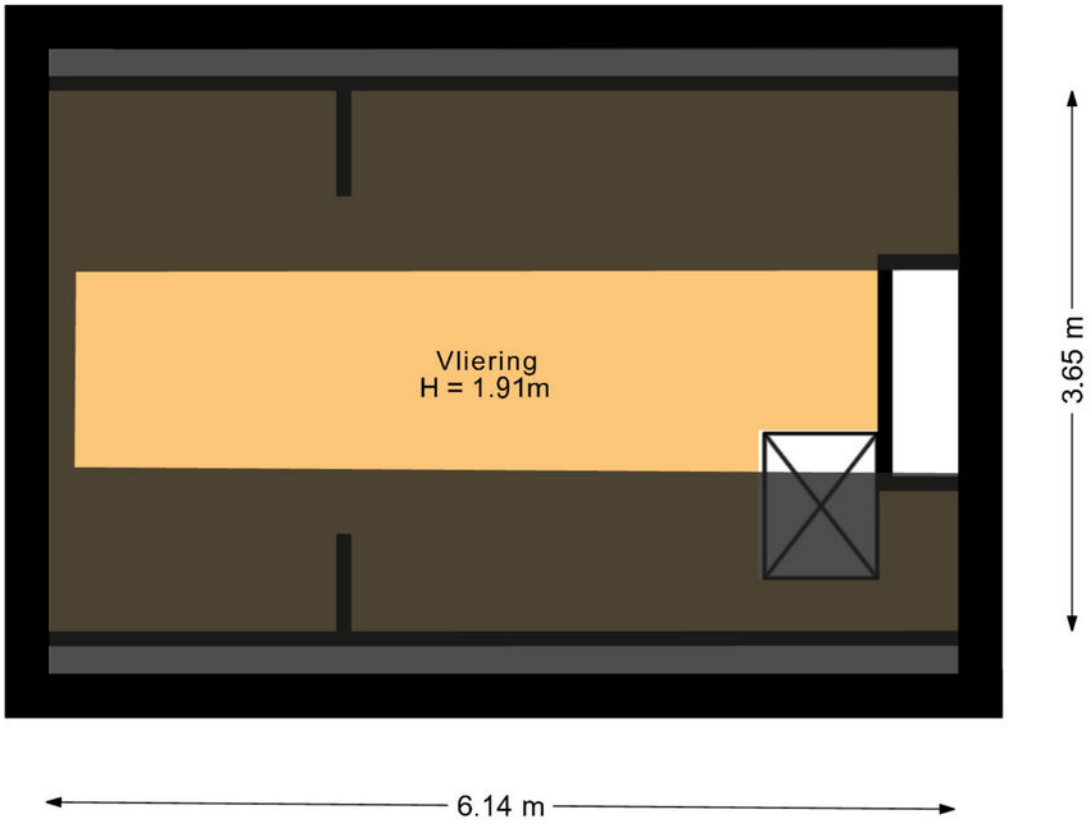


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

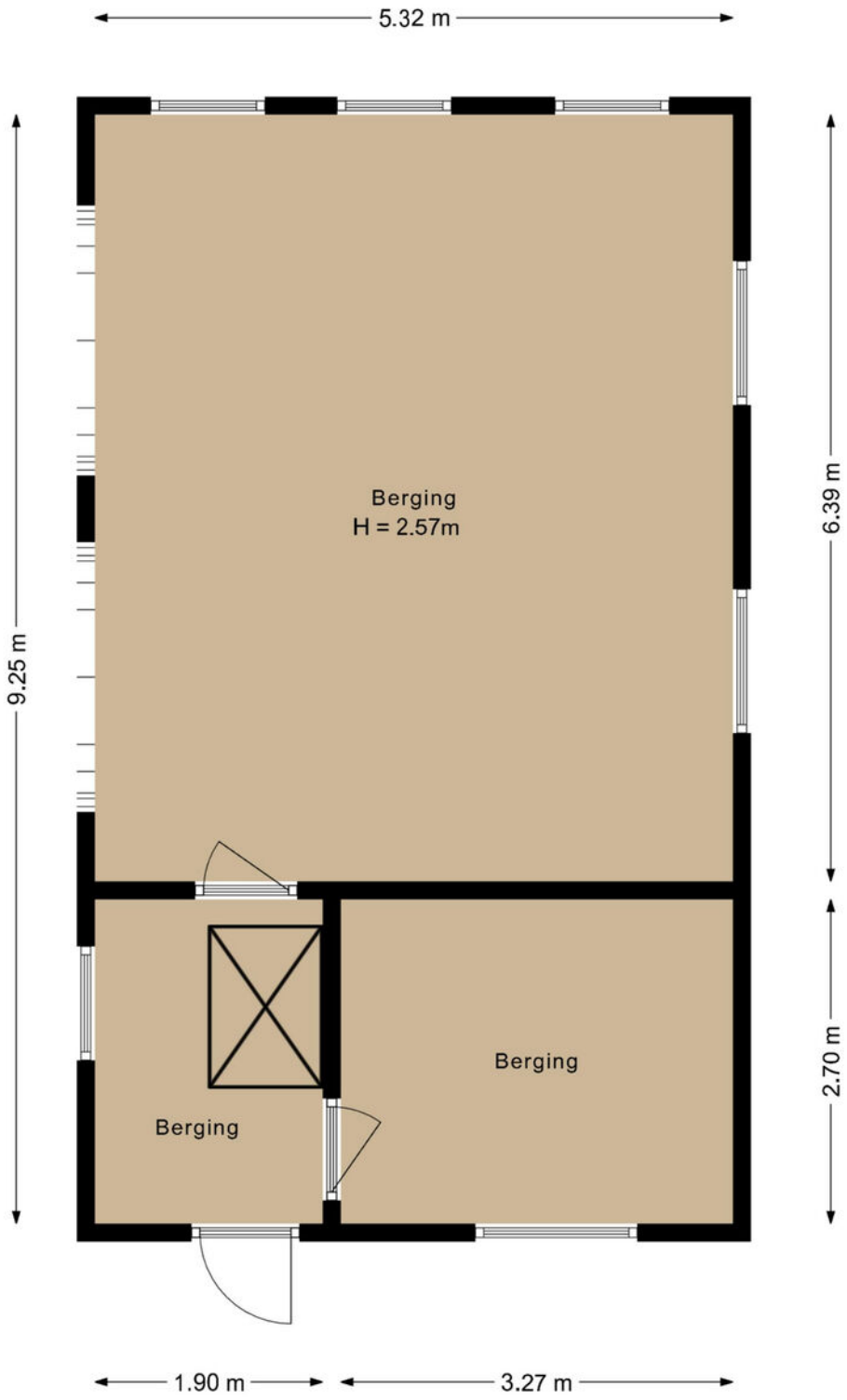


Plattegrond



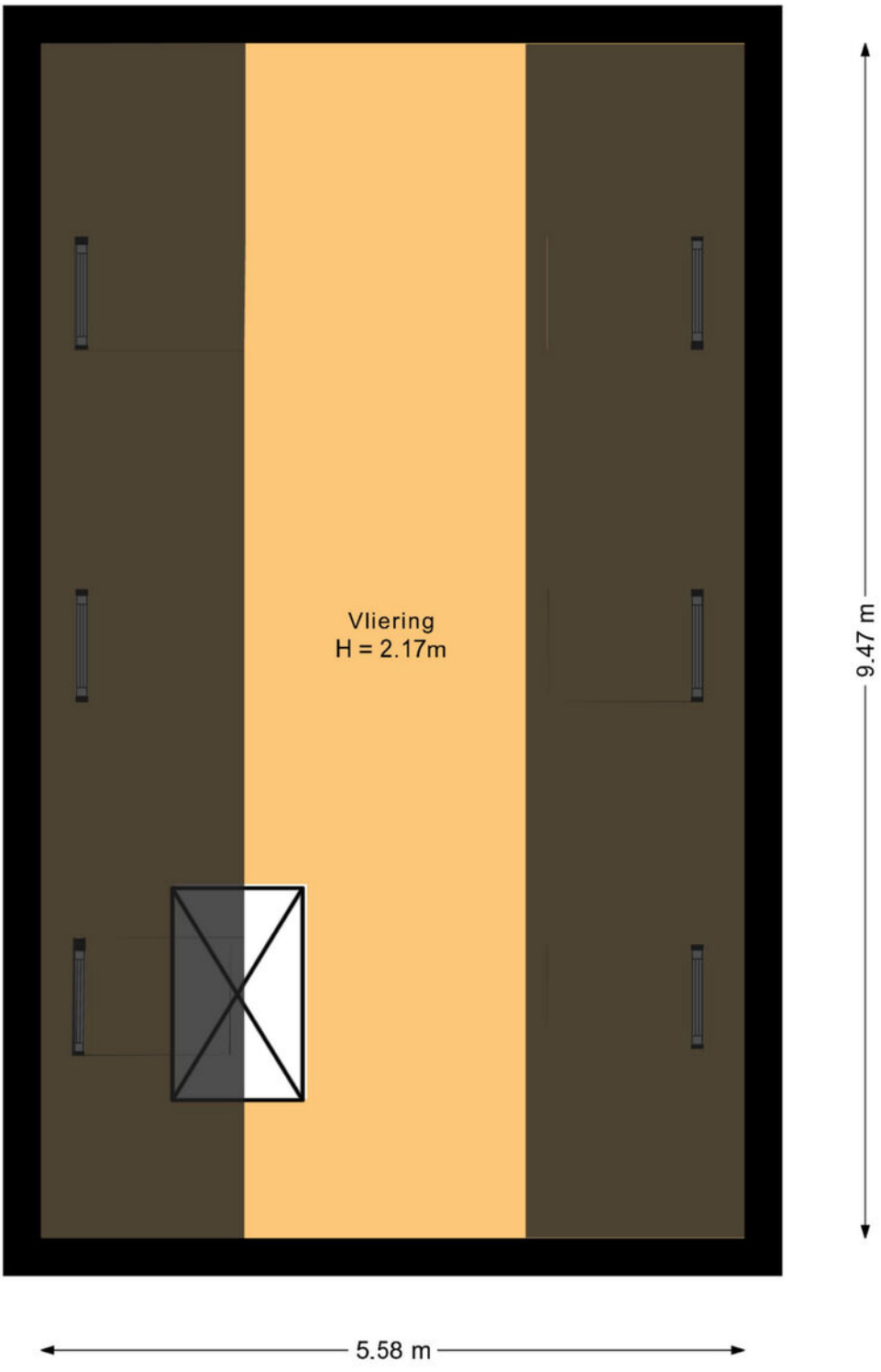
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



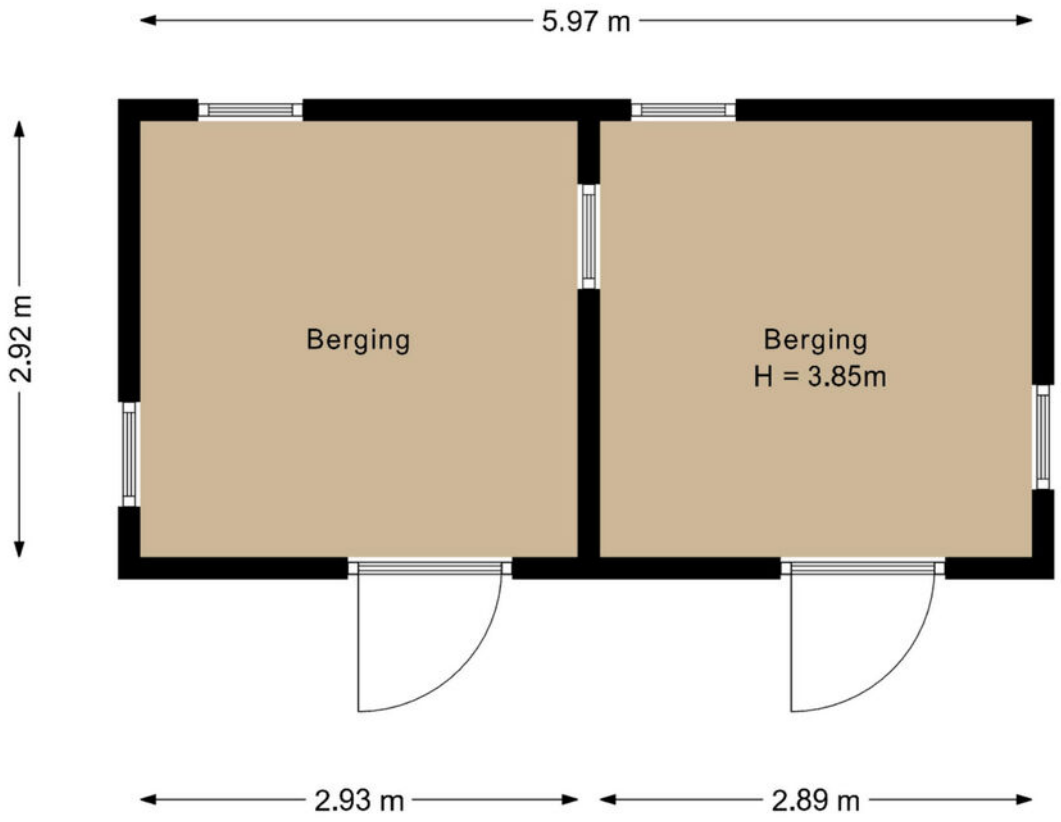
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



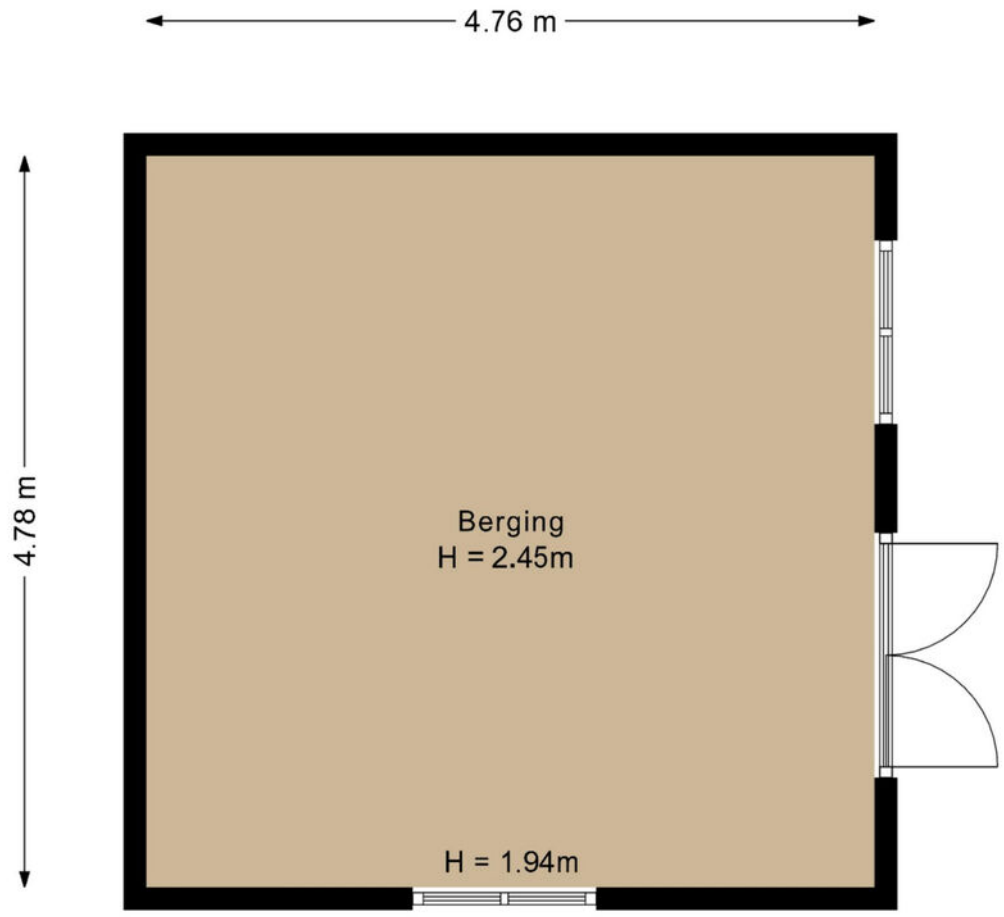
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

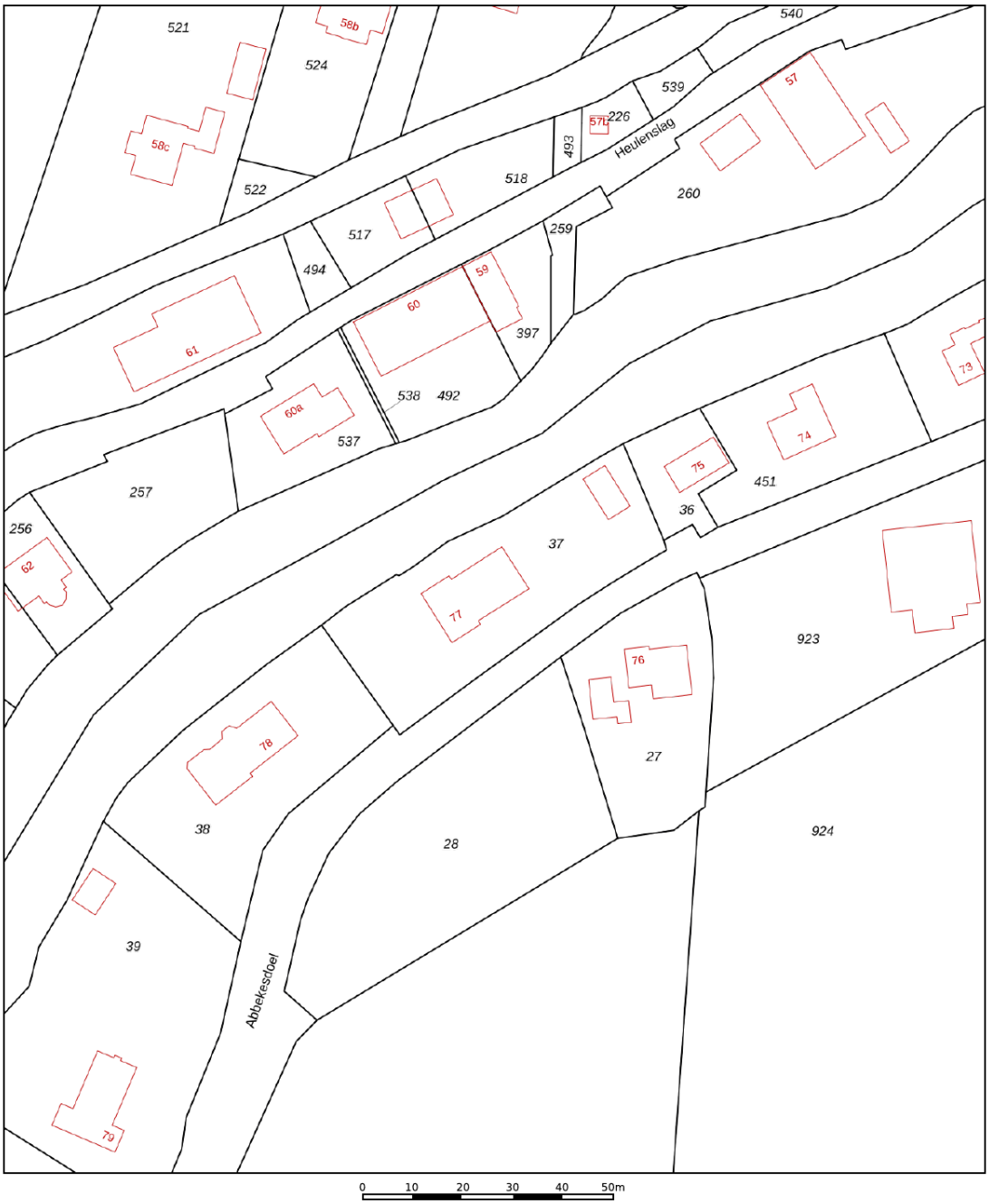


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 maart 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

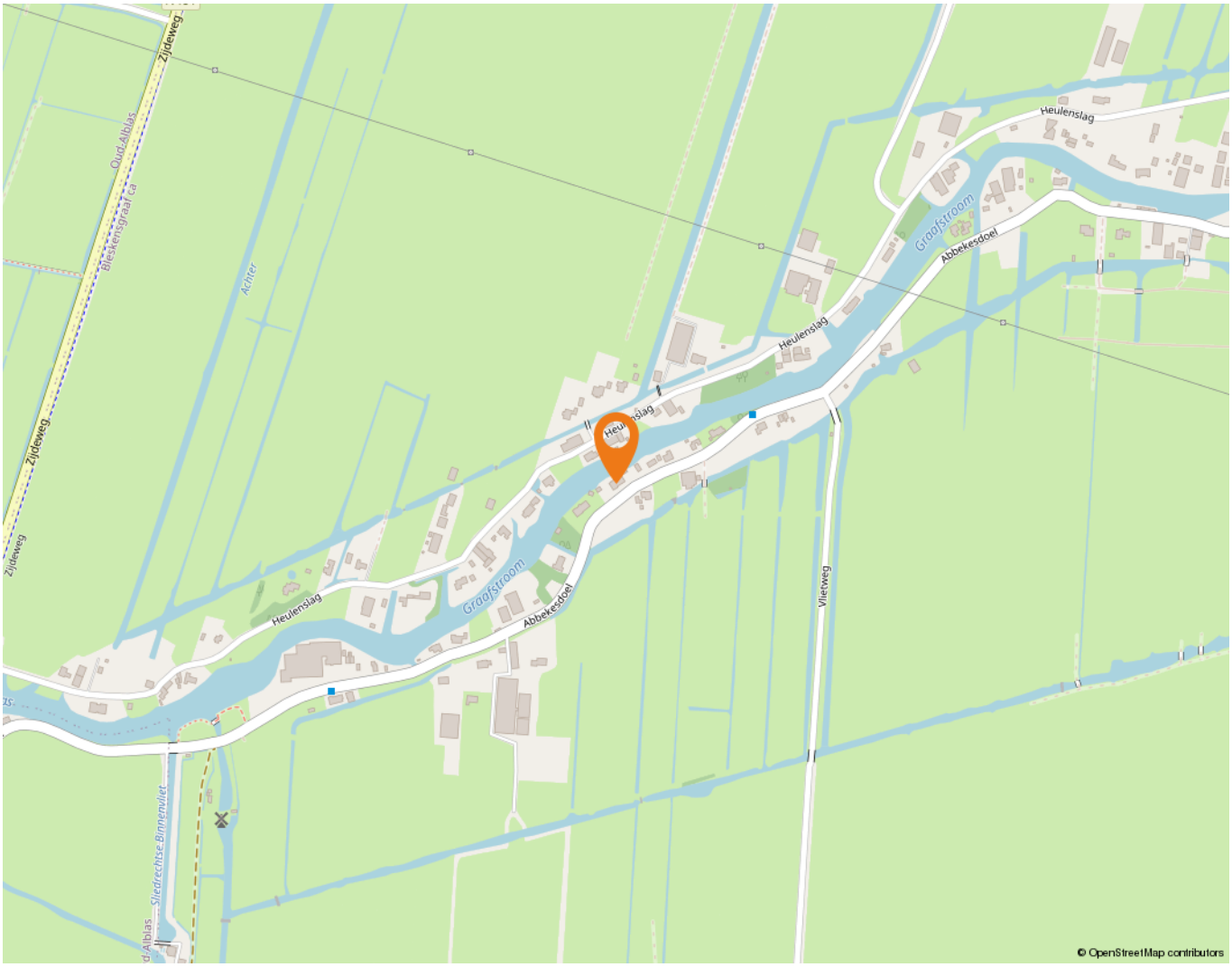
Schaal 1: 1000

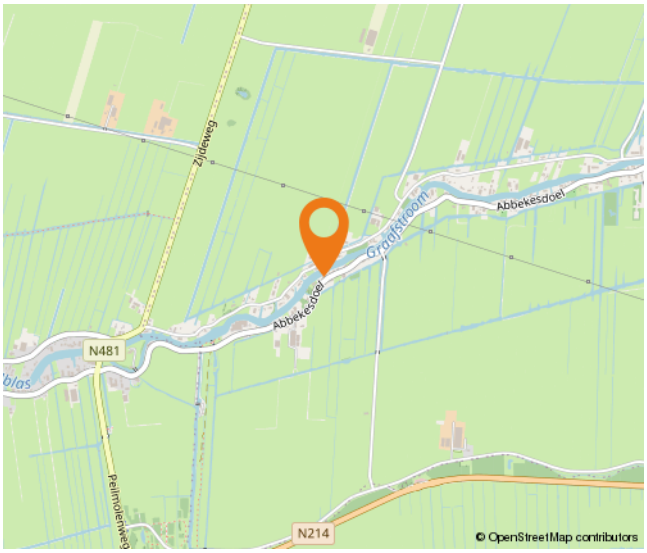
Kadastrale gemeente	Bleskensgraaf
Sectie	E
Perceel	37

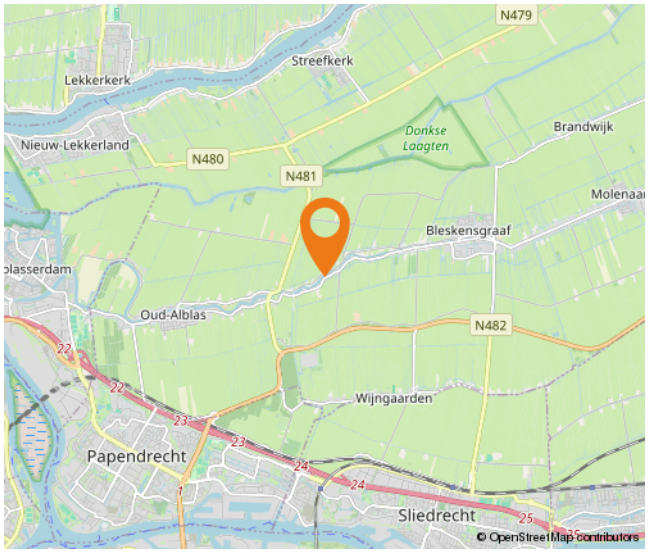
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Kaarten


Zijdeweg
Oud-Alblas
Bleskensgraaf Ca
Achter
Heulenslag
Graafstroom
Abbekesdoel
Vlietweg
Sliedrechtse Binnenvliet
© OpenStreetMap contributors


Zijdeweg
Graafstroom
Abbekesdoel
N481
N214
Peilmolenweg
© OpenStreetMap contributors


N479
Streefkerk
Lekkerkerk
Nieuw-Lekkerland
N480
N481
Donkse Laagten
Brandwijk
Bleskensgraaf
Oud-Alblas
N482
Wijngaarden
Papendrecht
Sliedrecht
© OpenStreetMap contributors

Wonen in de Alblasserwaard

Een puur Hollands landschap vol natuur, water en molens: de Alblasserwaard is een waar juweel. Het bestaat uit zeven gemeenten en onder meer de dorpskernen Bleskensgraaf, Molenaarsgraaf, Brandwijk en Wijngaarden maken deel uit van de Alblasserwaard.

Kronkelende rivieren, allerhande knotwilgen en idyllische dorpen kenmerken de Alblasserwaard. Er zijn volop mogelijkheden om te wandelen, te fietsen en te recreëren en het is dan ook niet verwonderlijk dat de Alblasserwaard steeds meer in trek is. Om er te ontspannen, maar zeker ook om te wonen. In dorpen als Bleskensgraaf, Molenaarsgraaf, Brandwijk en Wijngaarden ervaren inwoners de rust en ruimte die de Alblasserwaard te bieden heeft.

Alle voorzieningen zijn in de buurt, zoals in Bleskensgraaf waar een onder meer een supermarkt, een restaurant, kerken, een huisartsenpraktijk en meerdere winkels te vinden zijn. Ook zitten er meerdere scholen in het dorp. Wie wil genieten van het water, kan dat doen bij de Graafstroom, die door het dorp heen stroomt. Ook in Molenaarsgraaf zijn allerlei voorzieningen te vinden – van een supermarkt tot en met een kinderdagverblijf en van een vakantiepark tot en met een natuurgebied. Dan is er ook nog Brandwijk, een charmant dorpje middenin de Alblasserwaard. Je kunt er genieten in natuurreservaat Donkse Laagten en het is er heerlijk rustig wonen. Liever wonen in Wijngaarden? Ook een mooie optie. In dit dorp aan de zuidkant van de Alblasserwaard zijn voorzieningen te vinden als een school, een kerk, een dorpshuis, een ijsboerderij, een kinderdagverblijf en niet te vergeten een natuurgebied.

Het maakt eigenlijk niet zoveel uit waar je woont in de Alblasserwaard, de omgeving is hoe dan ook prachtig. De vele vergezichten, vogels en watertjes maken de Alblasserwaard tot een heerlijke plek om te wonen. In een centrale omgeving, want de snelweg A15 en de provinciale weg N214 zijn vanuit alle dorpen in de Alblasserwaard snel en gemakkelijk te bereiken.





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- Losse (hang)lampen woonkamer + hal		X	
- Losse (hang)lampen overig	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Reserve ramen	X		
- Overige eikenhouten vloerdelen woonkamer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Waterontharder bijkeuken	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- Bidet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen	X		
Windscherm	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Lantaarnpaal	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Waterput	X		

Alblasserwaard Makelaars & Taxateurs

Als makelaars voelen wij ons als geen ander thuis in de regio Alblasserwaard. Dit is waar wij opgegroeid zijn, wonen en ons leven zich afspeelt. Met veel enthousiasme en energie zijn wij dagelijks bezig met de woningen in dit prachtige gebied! Wij vinden het een voorrecht om in deze regio actief te zijn.

Alblasserwaard Makelaars & Taxateurs is een fris en deskundig full-service makelaarskantoor met de beschikking over een schat aan praktische ervaring, gecombineerd met theoretische kennis. Momenteel telt ons kantoor tien enthousiaste medewerkers die ieder beschikken over relevante kennis. Over bestaande bouw, maar zeker ook over nieuwbouw. Wij zijn namelijk heel actief in de nieuwbouw en hebben hier speciale medewerkers voor, die goed op de hoogte zijn van de laatste nieuwbouwontwikkelingen in de Alblasserwaard en omgeving. Of het nu gaat om nieuwbouw of bestaande bouw: we kiezen altijd voor een persoonlijke aanpak, waarbij klanten vaak contact hebben met dezelfde makelaar.

Onze manier van werken staat voor het weglaten van franje en een maximum aan aandacht, inzet en flexibiliteit. Dit betekent dat klanten vooraf weten waar ze aan toe zijn, dat ze weten wat de persoonlijke makelaar/taxateur gaat doen en wanneer ze een bepaalde actie of reactie kunnen verwachten. Een professionele, maar toch persoonlijk en ongedwongen manier van zaken doen is ons motto. Woonwensen in vervulling brengen: daar draait het om bij Alblasserwaard Makelaars & Taxateurs!



Hoe nu verder?

1.Bezichtiging

Indien u de overstap van uw huidige koopwoning naar een toekomstige woning gaat maken, verzorgen wij voor u gratis een waardebepaling van uw huidige woning. Maak even een afspraak; u weet dan snel de verkoopwaarde van uw huis.

Na de bezichtiging heeft u de tijd om een en ander te laten bezinken. Heeft u interesse? Dan volgt stap 2!
Heeft u geen interesse? Dan is dat natuurlijk geen probleem. Dan vernemen wij dit graag van u. Het is per slot van rekening ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid.

Verder zoeken naar een andere woning? Volg ons op social media en schrijf u in via onze website! Wij houden u op de hoogte van toekomstig aanbod.

2. U doet een bod op de woning

Tijdens de bezichtiging heeft de makelaar uitgelegd welke verkoopmethode er van toepassing is voor de betreffende woning. Denk bij het onderhandelen/ doen van een bod niet alleen aan de prijs, maar ook aan de datum van overdracht en ontbindende voorwaarden:

- Voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering (eventueel met NHG (Nationale Hypotheek Garantie))
- Voorbehoud van een bouwtechnische keuring.
- Overige voorbehouden: bijvoorbeeld de verkoop van uw huidige woning of het verkrijgen van de goedkeuring van uw (ver)bouwplan.

In de lijst van zaken staat aangegeven welke spullen de verkopende partij achterlaat, meeneemt of ter overname aanbiedt. Wilt u een aantal zaken overnemen? Meldt dit dan ook bij de onderhandeling/ het doen van een bod.

3. Koopovereenkomst

Nadat er een mondelinge overeenstemming is bereikt worden alle afspraken zorgvuldig vastgelegd in de koopovereenkomst. Hiervoor hebben wij uw persoonlijke gegevens nodig.
Wij werken hiervoor met een online platform: Move. U krijgt van ons een link om hierop in te loggen en uw gegevens in te vullen. Hierbij moet u ook de keuze maken bij welke notaris u de overdracht wilt laten plaatsvinden.

Koper en verkoper ontvangen een concept van de overeenkomst waarna een (gezamenlijke) afspraak tot ondertekening volgt op één van onze kantoren. U plaatst uw handtekening nadat de makelaar aan u de inhoud van de koopovereenkomst heeft toegelicht.

Wij sturen de ondertekende overeenkomst op naar de betreffende notaris.

4. Financiering

Afhankelijk van de afspraken in de koopovereenkomst heeft u een periode de tijd om de financiële zaken voor de aankoop van de woning te regelen. Laat u het ons weten als dit gelukt is?

Nadat uw financiering is geregeld dient u op tijd zorg te dragen voor de waarborgsom of bankgarantie. Deze bedraagt 10% van de koopsom van de woning.

5. Inspectie en sleuteloverdracht

Voor de sleuteloverdracht plaatsvindt zullen we samen met u en de verkoper naar de woning gaan om de eindinspectie uit te voeren en de meterstanden op te nemen. Bij akkoord gaan we naar de notaris voor het officiële moment, kan de eigendoms-overdracht plaatsvinden en ontvangt u de sleutels van uw nieuwe thuis.

alblasserwaard
makelaars & taxateurs

Volg ons op social media!

Hardinxveld-Giessendam
Peulenstraat 137
3371 AL Hardinxveld-Giessendam

Sliedrecht
Thorbeckelaan 1
3362 BL Sliedrecht

Contact
0184 – 670 733
info@alblasserwaard.nl

Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Voor onduidelijkheden of zaken die niet zijn vermeld in deze brochure kunt u uiteraard altijd contact opnemen met Alblasserwaard Makelaars & Taxateurs: 0184-670733