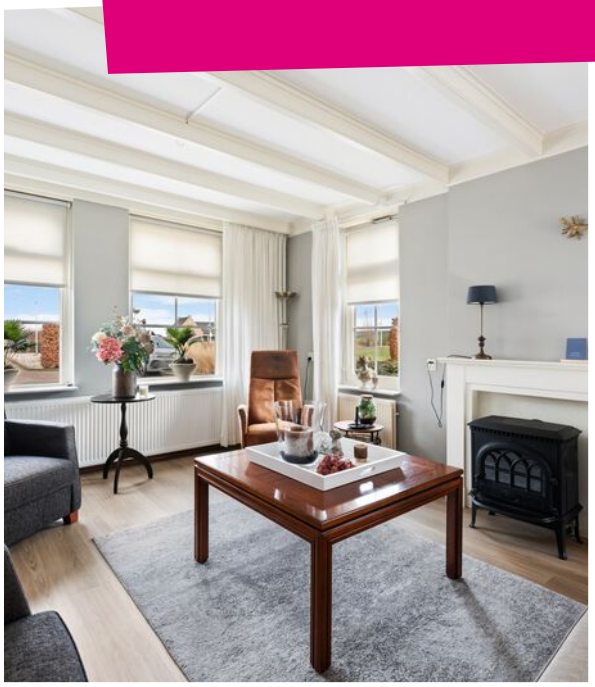
Hofwegen 24

BLESKENSGRAAF CA / 2971 XB

Wonen met mogelijkheid tot bedrijf aan huis!



steef! MAKELAARS

www.steef.nl | info@steef.nl | 078 699 1344

KOM JE OP DE **KOFFIE?**

Word fan van Steef! en krijg toegang tot exclusieve aanbiedingen en previews!

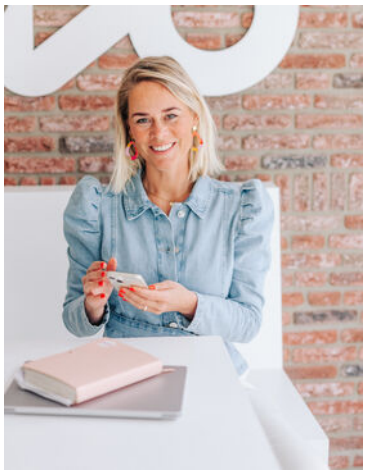
/steefmakelaars

Steef!
Aangenaam!

Als geen ander kent Steef! Makelaars de fijnere nuances in het vak. Het vak als makelaar is enorm gewijzigd. Zo speelt de geldigheidsduur van een hypotheekofferte een rol bij het aan- en/of verkoopproces. Kopers zijn er toch genoeg in deze tijd wordt er gedacht. Er leeft veel frustratie onder deze groep woningzoekenden. Hoe gaan we daar ethisch goed mee om? Dat is waar Steef! Makelaars voor staat; ***een tevreden verkoper en een gelukkige koper die zich serieus genomen voelt!*** Daar zijn bekwame mensen voor nodig. Hieronder presenteren wij met trots ons team met ieder voor zich een passie voor de dienstverlening.

Stephan Bahlman
Register Makelaar Taxateur

Bram Muilwijk
Register Makelaar



Annemarie Huijser
Assistent Makelaar

Anne-Sophie Aarnoudse
Assistent Makelaar

Marianne de Pee
Secretaresse

Gezina Bons
Administratief medewerkster

funda

VBO Vereniging van makelaars en taxateurs

Kenmerken

Woonoppervlakte

201m²

Perceeloppervlakte

1745m²

Externe bergruimte

210m²

Inhoud

761m³

Tuin ligging

Zuiden

Aantal slaapkamers

5

Bouwjaar

1953

Energielabel

D

Steef! woning beoordeling

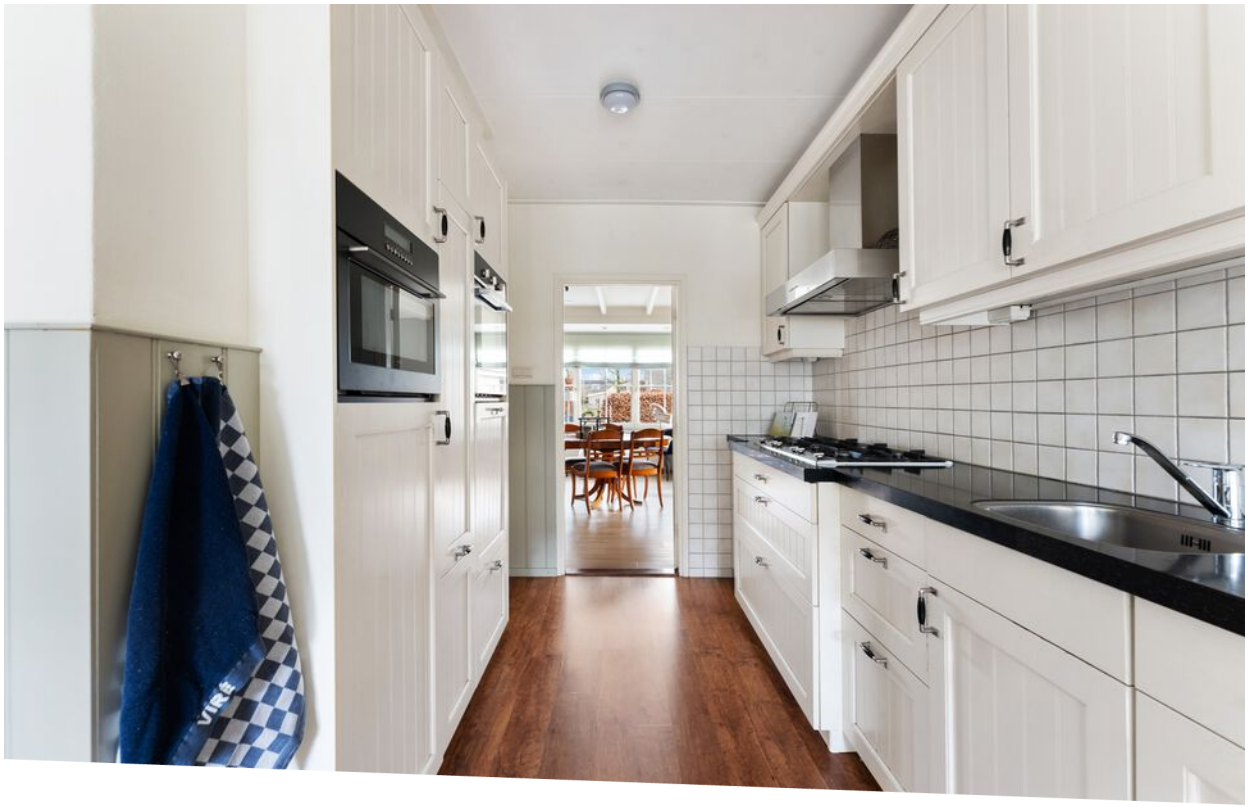
Welkom bij deze ruime en sfeervolle vrijstaande woning, gelegen in een landelijke omgeving waar je volop kunt genieten van vrijheid en ruimte. Deze woning biedt tal van mogelijkheden en is ideaal voor iedereen die op zoek is naar een veelzijdige woon- en werkomgeving.

Begane grond

Bij binnenkomst tref je een ruime hal met garderobe en vaste kast, gevolgd door een net toilet. De woonkamer straalt warmte en gezelligheid uit.

De erker aan de zijkant biedt een **prachtig uitzicht** over het polderlandschap, wat een gevoel van rust en vrijheid geeft. Airconditioning zorgt voor een aangename temperatuur en de gashaard voegt extra sfeer toe op koude dagen. Houten kozijnen met dubbelglas, een klassieke roedeverdeling en het **balkenplafond** maken het geheel compleet. De ruime woonkeuken is een heerlijke plek om samen te komen. De keuken is voorzien van moderne apparatuur zoals een oven, koelkast, **6-pits gaskookplaat**, afzuigkap en een vaatwasser. Extra opslagruimte is te vinden in de ruime kelder. Dankzij de **airconditioning** en het gezellige uitzicht op de tuin en overkapping is dit een plek waar je graag tijd doorbrengt.

Uitzicht over het polderlandschap!



Eerste verdieping

Vanuit het tochtportaal is toegang tot een bijkeuken met lavet en een wasruimte met Cv-ketel en opslagruimte. Op de begane grond zijn tevens twee kantoorruimtes, elk met hun eigen kenmerken.

Het eerste kantoor aan de voorzijde van het huis biedt een mooi uitzicht en heeft een **grote inbouwkast**. Het biedt een fijne werkomgeving met veel daglicht. Het tweede, ruimere kantoor bevindt zich aan de voorzijde, rechts naast de voordeur. Deze ruimte biedt een prachtig uitzicht op de achtertuin en beschikt over **dubbele vaste kasten** en screens voor de ramen. Hier bevindt zich ook de toegang tot een **grote inpandige kluis**.

Werken, studeren of lezen?

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevindt zich een ruime overloop met inbouwkast, vijf ruime slaapkamers en een nette badkamer. Deze badkamer is voorzien van een grote inloopdouche met zitje (recent vernieuwd), inbouwspots en een wastafelmeubel.

Kunststof kozijnen met dubbelglas zorgen voor een frisse en moderne uitstraling.
De vijf slaapkamers zijn stuk voor stuk goed van formaat, waarvan enkele met **inbouwkasten**. De ouderslaapkamer is uitgerust met airconditioning en rolluiken. De slaapkamer die gebouwd is boven de keuken is voorzien van **twee kunststof Velux dakramen**. Het dak is geïsoleerd, wat zorgt voor extra comfort.
De **royale bergzolder** (bereikbaar vanaf de overloop) biedt ongekend veel opslagruimte. Dankzij de ramen aan de voor- en achterzijde is er daglicht aanwezig, wat de ruimte prettig en toegankelijk maakt.

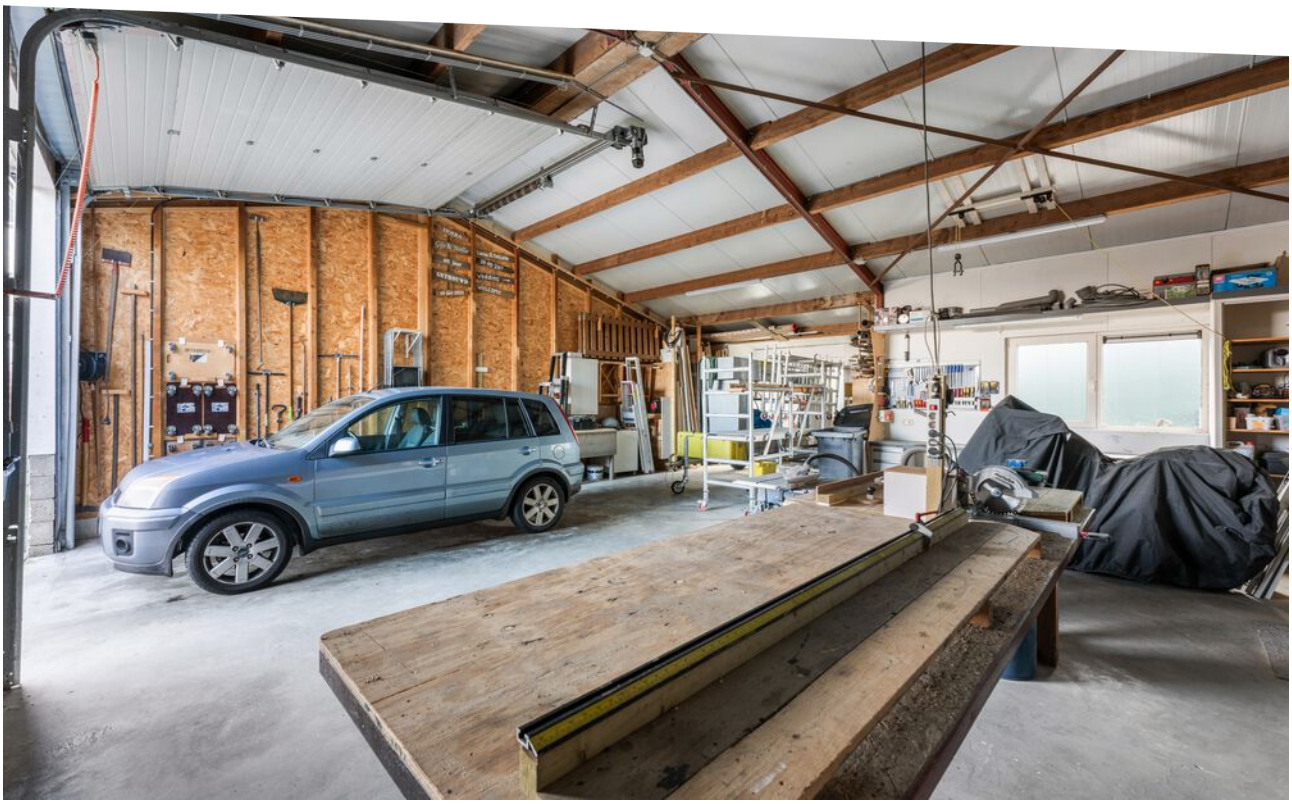
Nette slaapkamers van fijn formaat!

Tuin

De voortuin is ruim opgezet met veel bestrating en parkeergelegenheid. Hier kunnen meerdere auto's moeiteloos worden geparkeerd. Ideaal met een verjaardag of andere gelegenheid. De tuin is gelegen op het noorden.

De grote achtertuin tuin biedt een groot grasveld, een **onderheid terras** en een slootkant met stevige beschoeiing. De overkapping zorgt voor een knusse plek waar je heerlijk kunt genieten, ongeacht het seizoen. Bovendien beschikt de tuin over een sproeisysteem, waardoor het groen in optimale conditie blijft. Echt een ideale, leuke achtertuin met voldoende privacy!
De enorme schuur biedt volop **mogelijkheden voor ZZP'ers** of bedrijfsmatig gebruik. Twee grote roldeuren maken het eenvoudig om voertuigen of materialen binnen te rijden. De schuur is voorzien van een eigen meterkast met krachtstroom, kunststof kozijnen en veel daglicht.

11-RSR-5
58-SG-RZ



BELEN

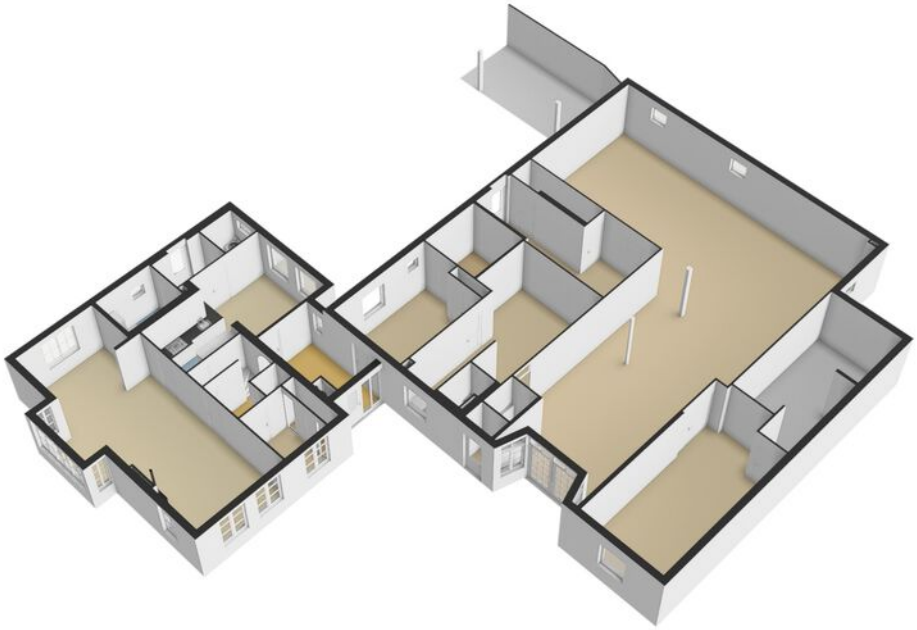
Bijgebouw

Een veelzijdige ruimte met talloze mogelijkheden, ideaal voor zowel zakelijke als recreatieve doeleinden. De begane grond biedt een ruime, open indeling die zich uitstekend leent voor diverse sociale werkplaatsen, creatieve projecten of commerciële bedrijfsactiviteiten.

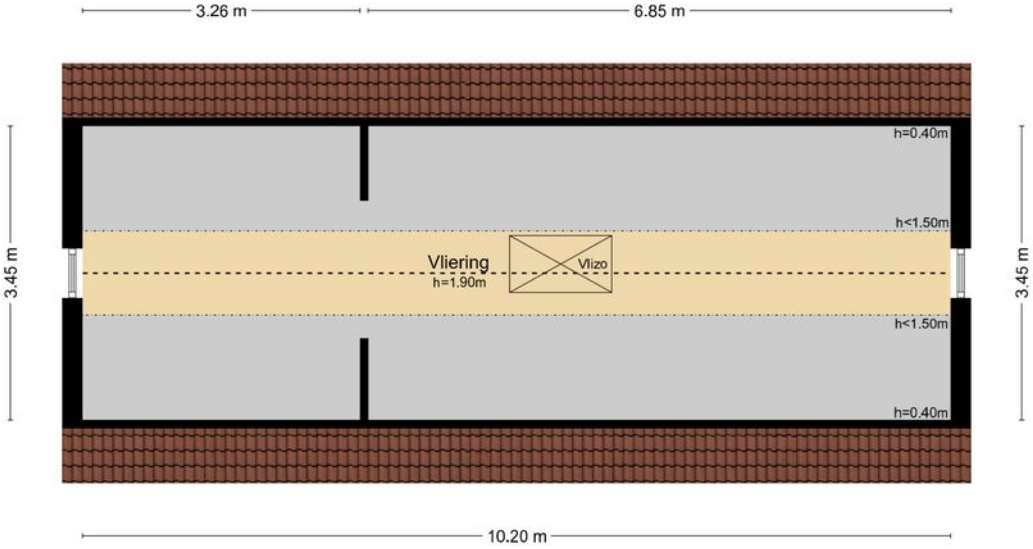
De **grote ruimte** kan eenvoudig worden aangepast naar de specifieke behoeften van de gebruiker. Daarnaast is er een praktische **kantine** voor pauzes en informele bijeenkomsten, een goed ingedeelde kantoorruimte die perfect is voor administratieve taken, en een royale opslagruimte die via de tuin toegankelijk is. Op de eerste verdieping bevindt zich een **gigantische zolder**, die de perfecte locatie is voor feesten, evenementen, bijeenkomsten of als verhuurbare ruimte. De zolder is uitgerust met een **keuken**, waardoor catering of het bereiden van maaltijden mogelijk is. Er is een toilet aanwezig. Ook zijn er aansluitingen voor een extra toilet en douche, wat het comfort van de ruimte vergroot en het nog geschikter maakt voor bijvoorbeeld overnachtingen.

BIJ DE NOTABELEN

Plattegronden

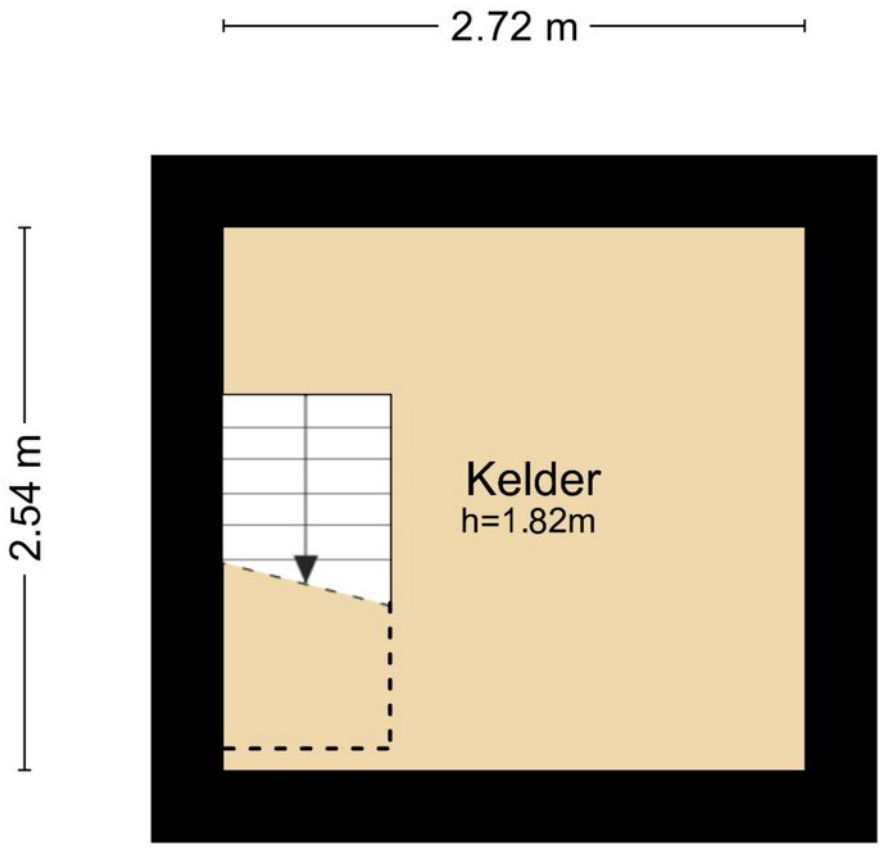


Plattegronden



MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl

Plattegronden



MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hofwegen 24

12345	Deze kaart is noordgericht
	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

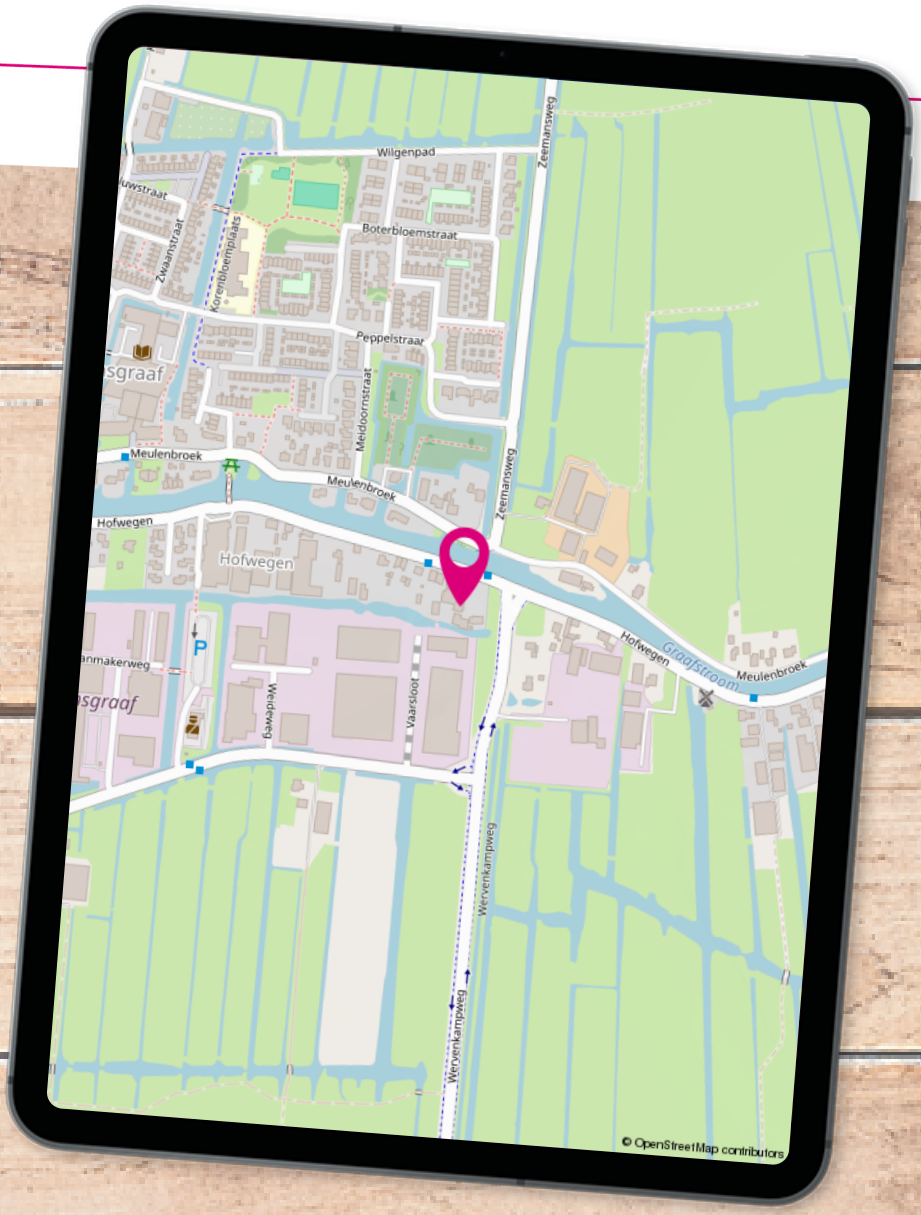
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 januari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

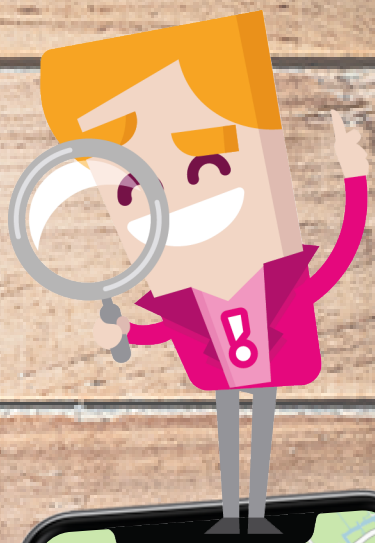
Schaal 1: 500

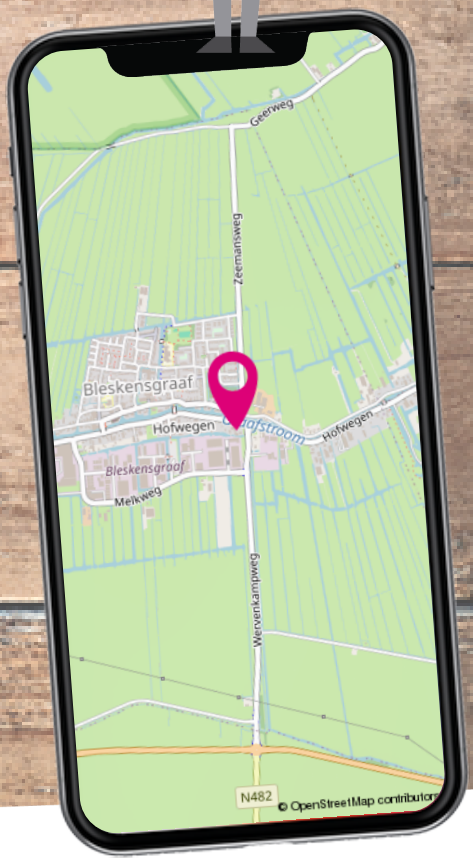
Kadastrale gemeente	Bleskensgraaf
Sectie	E
Perceel	813

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







Locatie op de kaart

Bleskensgraaf is een heerlijke plaats om te wonen. Het staat voor rust en vrijheid. Je hebt vanuit de woning vrij uitzicht op de polder. Maar ook praktische voorzieningen zijn dichtbij gelegen zoals een basisschool en een supermarkt.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buiten			
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/buitenberging	X		
Vlaggenmast(houder)	X		
Woning			
Kluis		X	
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Screens	X		
Rolluiken/zonwering buiten	X		
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails	X		
Gordijnen	X		
Overgordijnen	X		
Vitrages	X		
Rolgordijnen	X		
Lamellen	X		
Jaloezieën	X		
(Losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
Vloerbedekking/laminaat/plavuizen	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Open haard, houtkachel			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Kookplaat/(gas)fornuis	X		
Afzuigkap	X		
Magnetron	X		
Oven	X		
Koelkast	X		
Vriezer		X	
Vaatwasser	X		
Koffezetapparaat		X	
Verlichting, te weten			
Inbouwspots/dimmers	X		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
Losse (hang)lampen		X	
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
Losse kast(en)	X		
Legplanken	X		
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires	X		
Waterslot wasautomaat		X	

Wonen in ...

De rust van het **buitenleven** en tegelijkertijd genieten van alle faciliteiten die een dorp te bieden heeft. Zo kan wonen in de Molenlanden misschien wel het best worden omschreven. De bijzondere ligging in de **Alblasserwaard**, omringt door rivieren de Lek, de Graafstroom en de Alblas middenin een groen polderlandschap, maakt dit een fraaie woonomgeving.

De gemeente Molenlanden is recent ontstaan vanuit een fusie tussen gemeenten Molenwaard en Giessenlanden. Tot de **innovatieve plattelandsgemeente** behoren maar liefst twintig karakteristieke plaatsen die allen over een uniek polderachtig uitzicht beschikken. Van het moderne Nieuw-Lekkerland met haar nieuwbouwwijken tot het authentieke Bleskensgraaf en Oud-Alblas. De praktische faciliteiten verschillen sterk per woonplaats en lopen uiteen qua diversiteit.

Nieuw-Lekkerland is één van de grotere plaatsen in de Molenlanden. Het dorp ligt onderaan een dijk, wat zorgt voor een idyllisch en heel eigen karakter.

Kortom in de Molenlanden verveel je je nooit!

Oorspronkelijk bestond het dorp uit twee woonwijken: **Dorp en Middelweg**. Deze wijken lagen zo'n twee kilometer uit elkaar. Inmiddels is er zoveel bijgebouwd in het zogenaamde Middengebied, dat beide wijken nu praktisch met elkaar zijn verbonden. In het dorp zijn veel voorzieningen, zoals verschillende basisscholen, een (buiten-) zwembad en actieve sportverenigingen.

Extra bijzonder is het **molengebied van Kinderdijk**, dat deel uit maakt van Nieuw-Lekkerland. Het gebied, dat een plek heeft gekregen op de UNESCO werelderfgoedlijst, trekt jaarlijks miljoenen bezoekers wat zorgt voor een vleugje internationale allure. Een sterke verbindende factor tussen al deze woonplaatsen is de **ligging aan het water**. Huur een bootje om heerlijk op te genieten van het mooie weer of neem een verfrissende duik in de Alblas. Ga je liever actief aan de slag bij één van de tientallen sportverenigingen? Op het gebied van **recreatie** zijn de mogelijkheden in de Molenlanden eindeloos. Ook de horeca is sterk vertegenwoordigd met verschillende sfeervolle (sterren-) restaurants, heerlijke terrassen aan het water en gezellige kroegen waar tot in de late uurtjes kan worden geborreld.

Toelichting bij het kopen van een woning

Zoals u gewend bent van Steef! Makelaars bedienen wij onze klanten en relaties naar beste kunnen. Juist daarom bieden wij u deze toelichting aan met de meest gestelde vragen over het kopen van een woning. Uiteraard kunt u deze vragen ook altijd persoonlijk aan uw makelaar stellen. Wij hopen u met deze bijlage op een juiste manier van dienst te zijn en zien u graag weer bij ons terug.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper zal graag willen weten of er meer belangstelling is. Het 1e bod hoeft niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat de woning ‘onder bod’ is.

De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u óók een bod wenst uit te brengen.

Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. De vraagprijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen ‘naar elkaar toekomen’ in het biedingsproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

Word ik koper als ik de vraagprijs bied?
Nee niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?
Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – natuurlijk in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bieders hebben een gelijke kans om het hoogste (uiterste) bod uit te brengen. Vraag bij uw makelaar naar de te volgen procedure.

Mag een makelaar vertellen wat andere gegadigden bieden, zodat ik mijn bod kan verhogen?
Een makelaar mag nooit vertellen wat andere kandidaten hebben geboden en verschillende partijen tegen elkaar op laten bieden. Er is echter één uitzondering op deze regel. Namelijk dat men deze werkwijze vooraf kenbaar maakt. In dat geval is het wel toegestaan om hogere biedingen te vragen nadat er al geboden is en biedingen van andere kandidaten te delen. In de praktijk wordt dit vaak gezien als onethisch handelen. Als het goed is houden de meeste makelaars zich hier aan. We begrijpen dat het lastig is om het juiste bod uit te brengen. Wij adviseren daarom altijd om een bedrag te bieden wat je er maximaal voor over hebt.

Als de verkoper mijn bod accepteert heb ik dan definitief overeenstemming?
De Nederlandse wet schrijft zogenaamde schriftelijkheidsvereiste voor bij registergoed overeenkomsten. Dit houdt in dat de verkoper pas na ondertekening van een koopovereenkomst gehouden is aan de gemaakte afspraken binnen deze overeenkomst.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?
Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?
Nee, voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van de woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%). Tevens komen voor rekening van de koper de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers, taxatiekosten en eventueel de kosten voor een bouwkundige keuring. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet dat van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

Heeft u elders een leuke woning gezien? Wij staan je graag bij als aankoopmakelaar! Bel naar ons kantoor voor de mogelijkheden.

Buurt - Molenlanden / Bleskensgraaf

Leeftijd

0 - 14: 21%
15 - 24: 14%
25 - 44: 22%
45 - 64: 21%
65+: 21%

Huishoudens

Eenpersoons: 25%
Zonder kinderen: 28%
Met kinderen: 47%

Koop / huur

Koop: 62%
Huur: 38%

♀ **51%**

♂ **49%**

1,2 per huishouden

Aantekeningen

Ben je al verkocht? Noteer hier je plus en/of minpunten van de woning. Bekijk de woning nog eens op ***steef.nl***

steef!
MAKELAARS

Steef Makelaars Alblasserdam B.V.
Dam 69, 2951 GA Alblasserdam
078-699 13 44
info@steef.nl

VBO Vereniging van makelaars en taxateurs

Tevreden klanten maken ons blij!

Onze klanten beoordelen ons op Funda gemiddeld met een:

9,4

Wordt u ook een tevreden klant? Velen gingen u al voor!

Professioneel & klantvriendelijk

Een geweldige makelaar!

Zowel eerlijk naar de koper als naar de verkoper

Lees deze en meer reviews terug op onze website!

www.steef.nl