



**Prachtig gerenoveerde
woonboerderij!**

Heulenslag 66,
2971 VH Bleskensgraaf

Vraagprijs
€ 795.000,- k.k.

Steef!, aangenaam!

Als geen ander kent Steef! Makelaars de fijnere nuances in het vak. Het vak als makelaar is enorm gewijzigd. Zo gelden er geheel andere voorwaarden ten aanzien van de geldigheidsduur van de hypotheek-offerte. Kopers houden graag de vinger aan de pols en willen best een woning kopen, mits de eigen woning verkocht is. Hoe gaan we daar mee om? Hoe overzien we het geheel? Zijn er wel zekerheden te verkrijgen? Wat doen we als eerst? Maar wat als.....? Dat is waar Steef! Makelaars voor gaat; een oplossing op maat voor iedere "huisvestingsbeweging". Daarbij zijn relaties onmisbaar en heeft u een makelaar nodig die in staat is alle partijen bij elkaar te brengen en het overzicht te behouden.



Stephan Bahlman

Eigenaar



Bram Muilwijk

Kandidaat RMT



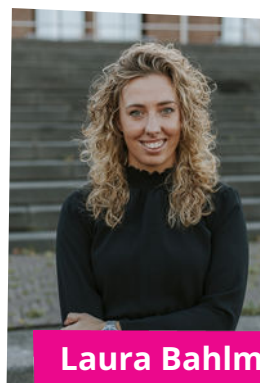
Janette Baerveldt

Kandidaat RMT



Gezina Bakker

Administratief medewerker



Laura Bahlman

Secretaresse



Walter Muilwijk

Backoffice medewerker



Omschrijving

Op één van de mooiste plekjes van de Alblasserwaard, direct gelegen aan het riviertje de Graafstroom, ligt deze prachtig gerenoveerde woonboerderij. De stal van de woonboerderij heeft lang gediend als onderkomen voor koeien en is na een verbouwing in de periode 2010 – 2015, met veel respect voor de rijke historie van het pand, compleet getransformeerd. Een volledige nieuwbouw in een oud jasje! Vanuit de hal kom je in de eerste woonkamer, waar de grote, hoge raampartijen en de authentieke stalramen zorgen voor een prachtige lichtinval. De riante woonkeuken met openslaande deuren naar de tuin is een heerlijke plek om gezellig samen te zijn. Achter deze keuken is er nog een riante woonkamer gecreëerd. Op de eerste verdieping vind je vier ruime slaapkamers, twee stijlvolle badkamers, een extra berging en de trapopgang naar de tweede verdieping. De zolderverdieping beschikt naast een voorzolder met berging, over een zee aan ruimte waar eventueel meerdere slaapkamers of werkruimtes kunnen worden gecreëerd. Je bent van harte welkom om de sfeer te proeven!

Type object

GESCHAKELD

Bouwperiode

1890

Inhoud

1133 m3

Woonoppervlakte

303 m2

Perceeloppervlakte

835 m2



BEGANE GROND

Entree: Ruime hal met schitterende vide welke is voorzien van vloerverwarming geeft toegang tot de toiletruimte, meterkast, wasruimte/berging, trapopgang naar de eerste verdieping en de eerste woonkamer. De ruimte is afgewerkt met een plavuizen vloer, gestuukte wanden en gestuukt plafond.

Meterkast: Meterkast met 16 groepen, aardlek- en hoofdschakelaar.

Toilet: Ruime toiletruimte (afm. ca. 1,36 x 2,25) welke is voorzien van een hangend toilet een fonteintje en mechanische ventilatie.

Wasruimte/berging: Praktische berging (afm. ca. 2,25 x 4,75) voorzien van witgoed aansluitingen.

Woonkamer 1: Ruime woonkamer (afm. ca. 5,81 x 6,18) met hoge raampartijen. Vanuit de kamer wordt toegang geboden tot de keuken. De ruimte is afgewerkt met een massief eikenhouten vloer, behang en gestuukte wanden en gestuukt plafond.

Keuken: Prachtige, Tinello woonkeuken (afm. ca. 5,41 x 6,18) met vloerverwarming voorzien van massief eiken fronten met open nerf gespoten en Terazzo werkblad. Tevens voorzien van 6- pits gasfornuis van het merk Aga met vier ovens, Quooker kraan, Siemens vaatwasser en koelkast. De keuken heeft openslaande deuren naar de tuin en geeft toegang tot de tweede woonkamer. De ruimte is afgewerkt met een antieke estrikken tegelvloer, gestuukte wanden en gestuukt plafond.

Woonkamer 2: Ruime woonkamer (afm. ca. 5,04 x 6,18) voorzien van houtkachel en hoge ramen, met uitzicht op de tuin. De ruimte is afgewerkt met een massief eikenhouten vloer, behang en gestuukte wanden en gestuukt plafond.





EERSTE VERDIEPING

Overloop: Overloop met toegang tot de vier slaapkamers, de badkamer, de berging en de trap naar de tweede verdieping. De ruimte is afgewerkt met een massief eikenhouten vloer, gestuukte wanden en gestuukt plafond.

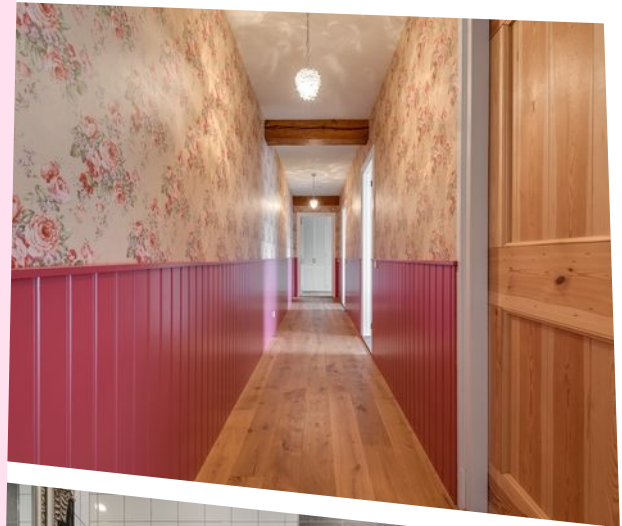
Badkamer 1: Karakteristieke badkamer (afm. ca. 4,84 x 2,30) met vloerverwarming en voorzien van prachtige details, vrijstaand ligbad op pootjes, inloopdouche, hangend toilet, eikenhouten wastafelmeubel met twee waskommen.

Berging: Handige berging voorzien van een waskoker naar de wasruimte op de begane grond.

Slaapkamer 1: Slaapkamer (afm. ca. 3,79 x 4,82) voorzien van airconditioning, vaste kasten, dakraam met rolluik en authentieke balken. De ruimte is afgewerkt met een massief eikenhouten vloer, deels gestuukte, deels behang wanden en gestuukt plafond.

Slaapkamer 2: Slaapkamer (afm. ca. 3,61 x 4,82) voorzien van airconditioning, dakraam met rolluik en authentieke balken. De ruimte is afgewerkt met een massief eikenhouten vloer, deels gestuukte, deels behang wanden en gestuukt plafond.

Slaapkamer 3: Slaapkamer (afm. ca. 3,63 x 4,82) voorzien van airconditioning, vaste kasten, dakraam met rolluik en authentieke balken. De ruimte is afgewerkt met een massief eikenhouten vloer, deels gestuukte, deels behang wanden en gestuukt plafond.



VERVOLG EERSTE VERDIEPING

Slaapkamer 4: Slaapkamer (afm. ca. 4,74 x 4,15 / 2,15 x 1,91) voorzien van airconditioning, vaste kasten, dakraam met rolluik en toegang tot de tweede badkamer. De ruimte is afgewerkt met een massief eikenhouten vloer, deels gestuukte en behang wanden en gestuukt plafond.

Badkamer 2: Badkamer (afm. ca. 2,62 x 1,91) voorzien van een hangend toilet, een eikenhouten wastafelmeubel met waskom en een inloopdouche.



TWEEDE VERDIEPING

Voorzolder: Voorzolder voorzien van authentieke balken en een dakraam met zonwering, met toegang tot de technische ruimte en de zolder. De ruimte is afgewerkt met laminaatvloer, gestuukte wanden en een gestuukt plafond.

Technische ruimte: Technische ruimte (afm. ca. 2,27 x 3,23) met opstelplaats voor de CV-ketel en boiler.

Zolder: Grote zolderruimte (afm. ca. 13,75 x 3,23) voorzien van authentieke balken, airconditioning, dakramen met zonwering en een aparte berging. De ruimte is afgewerkt met laminaatvloer, gestuukte wanden en een gestuukt plafond.

Berging: Berging (afm. ca. 1,51 x 3,23) met mechanische ventilatie unit. De ruimte is afgewerkt met laminaatvloer, gestuukte wanden en een gestuukt plafond.





Tuin

Oprit: Oprit (afm. ca. 15,00 x 5,00) met parkeergelegenheid voor minimaal vier auto's.

Achtertuint: Zonnige achtertuin (afm. ca. 35,00 x 17,00) voorzien van een groot verhoogd terras, sierbestrating, een gazon, en een gepotdekselde schuur in landelijke stijl met zolder en overkapping. Daarnaast is de tuin voorzien van een dierenverblijf met overkapping en terras aan het water met ruimte om een boot aan te leggen. De beschoeiing is geheel vernieuwd.

De steiger is voorzien van een zwemtrap. Zo klim je na een geslaagde duik in de Graafstroom zonder moeite het water uit.

Schuur: Gepotdekselde schuur (afm. ca. 7,80 x 3,79) voorzien van zolder en overkapping (afm. ca. 4,00x 3,79) Voorzien van elektra (gas -en waterleidingen zijn voorbereid).



Tuin

Dierenverblijf: Dierenverblijf (afm. ca. 2,84 x 1,91) met overkapping (2,90 x 1,91) en buitenruimte voor kleine dieren, omheind door Frans schapenhek.

Laat je verrassen door deze idyllische plek! De woning voldoet aan de eisen van het bouwbesluit 2012. Middels een pad achter de schuur wordt recht van overpad verleend aan de burens van nummer 66a.

Bouwjaar: ca. 1900

Beglazing: Dubbele beglazing

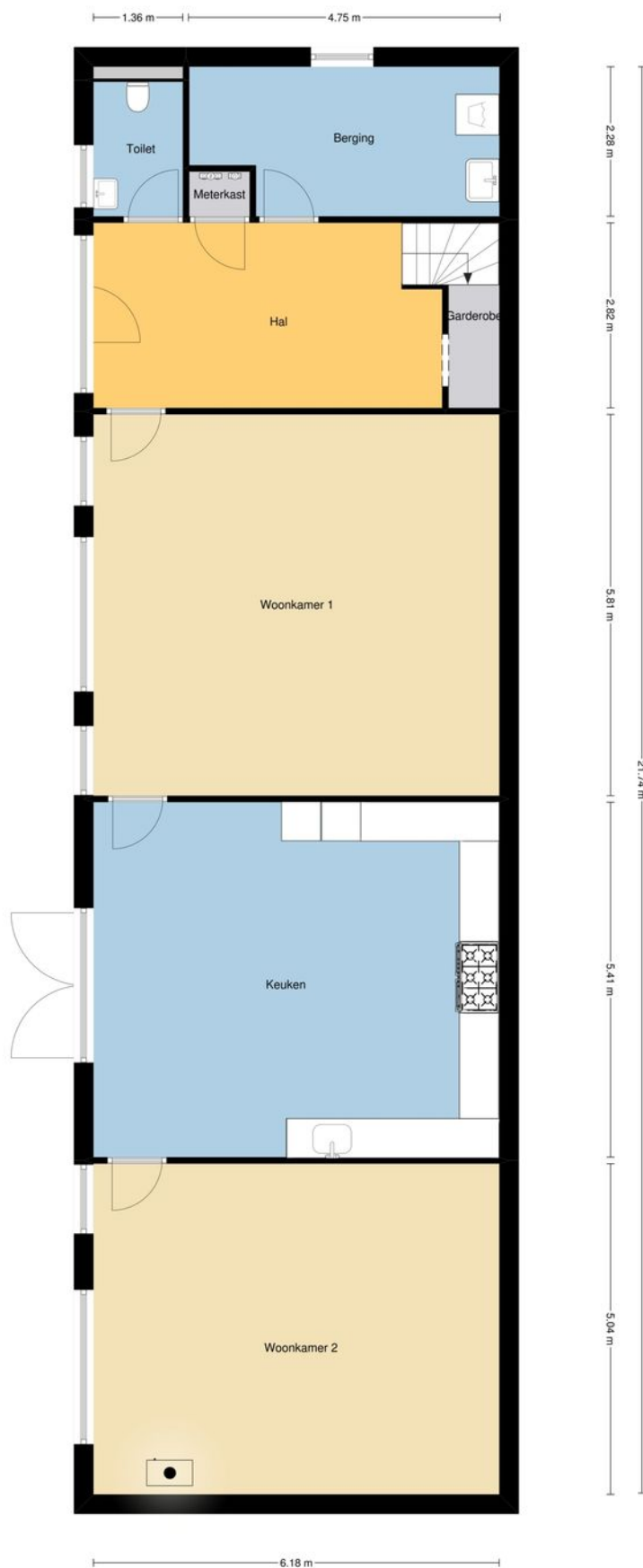
Verwarming: Cv-ketel Nefit 2011

Warm water: Cv-ketel Nefit 2011

Vloerverwarming: Gedeeltelijk voorzien van vloerverwarming.

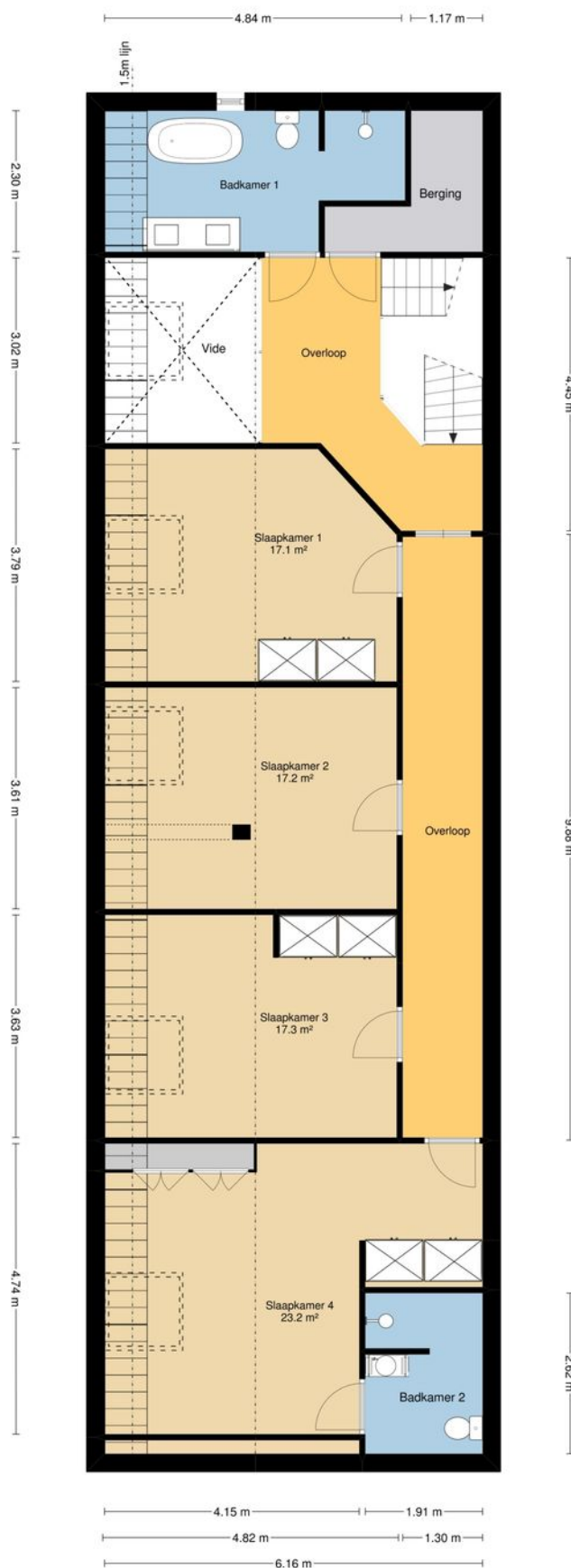


Begane grond



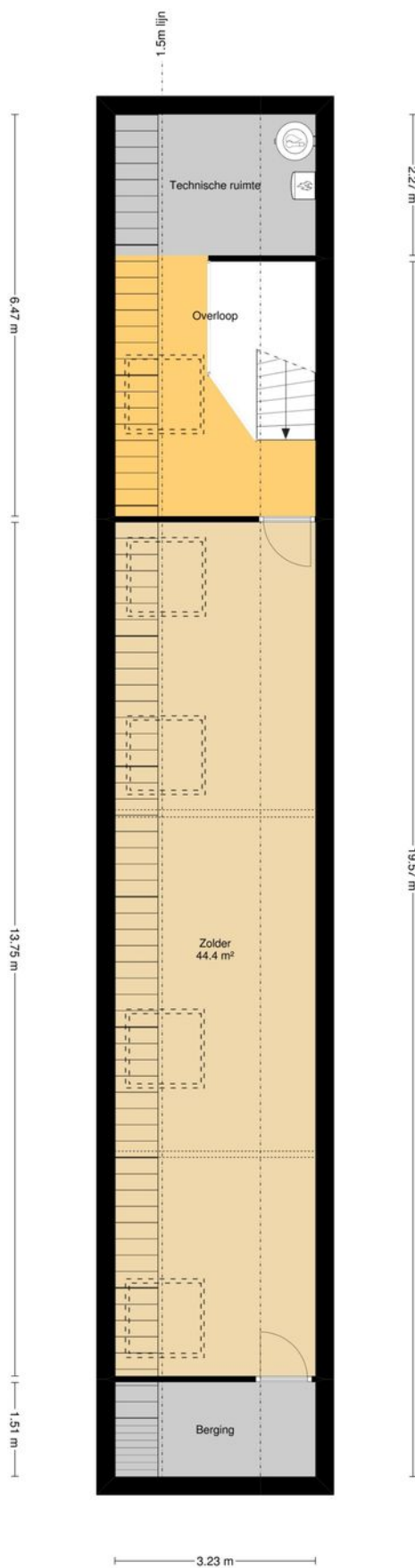
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

Eerste verdieping



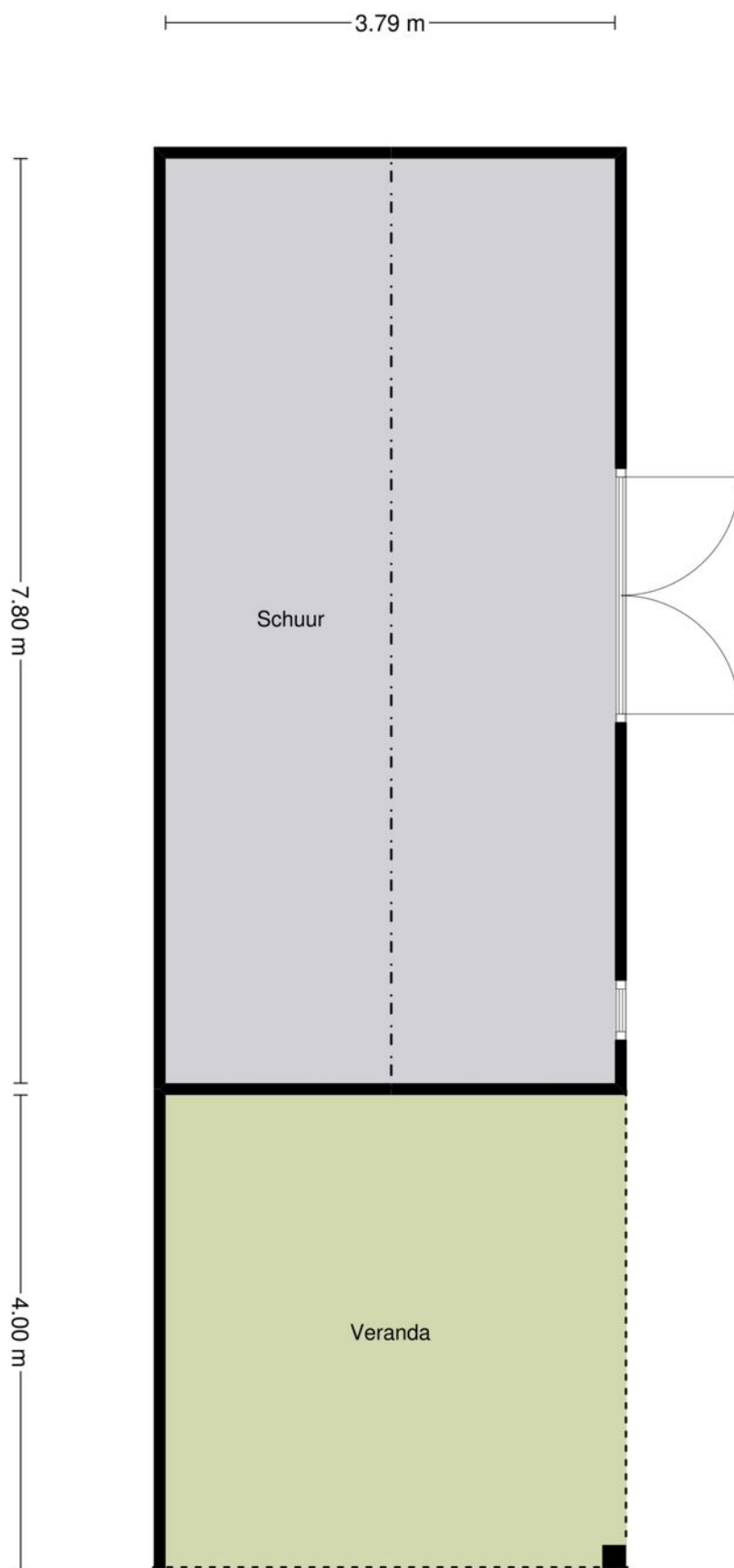
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

Tweede verdieping

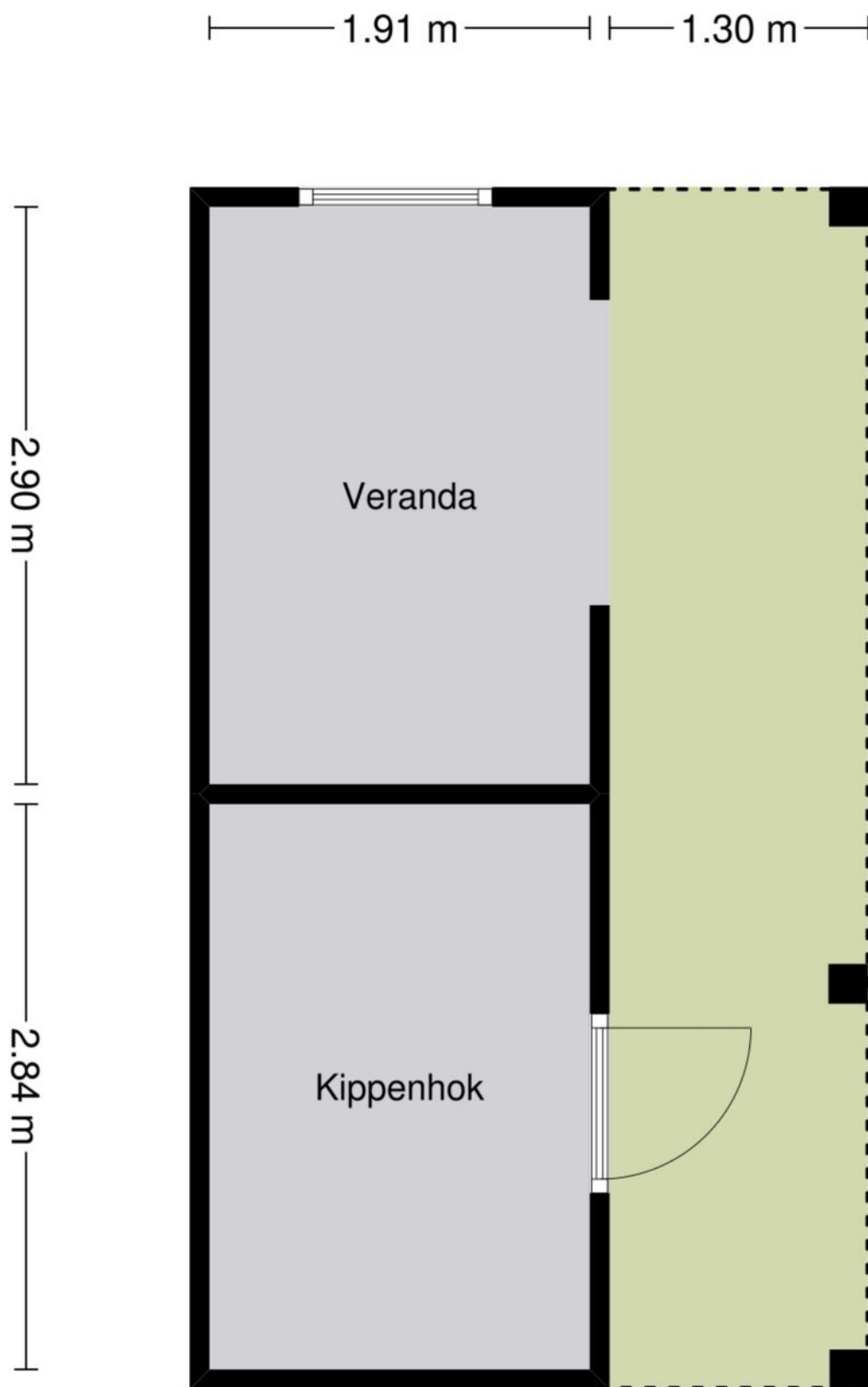


MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

Schuur



MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

Kadastrale kaart

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Heulenslag 66



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 6 maart 2019

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Bleskensgraaf

D

510

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.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
Tuinhuis/buitenberging	X			
Speelhuisje	X			
Woning				
Alarminstallatie				X
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X			
Screens	X			
Rolluiken/zonwering buiten	X			
Vliegenhorren	X			
Raamdecoratie, te weten				
- gordijnrails	X			
- Gordijnen	X			
- rolgordijnen				X
- Vitrages				X
- Jaloezieën / lamellen				X
Vloerdecoratie, te weten				
- Vloerbedekking / linoleum				X
- Laminaat	X			
Warmwatervoorziening / CV				
- CV met toebehoren	X			
- Boiler	X			
- Thermostaat	X			
- Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	X			
- Airconditioning	X			
- Quooker	X			
Open haard, houtkachel				
- (Voorzet) open haard				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
- Allesbrander / Houtkachel	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- Keukenmeubel	X			
- (Combi)magnetron				X
- Gaskookplaat / keramische plaat / inductie / fornuis	X			
- Oven	X			
- Vaatwasser	X			
- Afzuigkap / schouw	X			
- Koelkast / vrieskast	X			
Verlichting, te weten				
- Inbouwverlichting / dimmers	X			
- Opbouwverlichting		X		
(Losse) kasten, legplanken, te weten				
- Losse kast(en)		X		
- Boeken/legplanken		X		
- Werkbank in schuur / garage				X
- Vast bureau				X
- Spiegel		X		
Sanitaire voorzieningen				
- Badkameraccessoires				X
- Wastafel(s)	X			
- Toiletaccessoires	X			
- Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
- Waterslot wasautomaat				X
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten				
- Radiatorafwerking				X
- Voorzetramen / t.b.v. stalramen	X			
- Isolatievoorzieningen				X



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. De 1e bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, '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 bieding proces, 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 wijzigingen?

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 bidders hebben een gelijke kans om het hoogste (uiterste) bod uit te brengen. Vraag bij uw makelaar naar de te volgen procedure.

Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrecht het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper, tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. Een 'optie' kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

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 in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

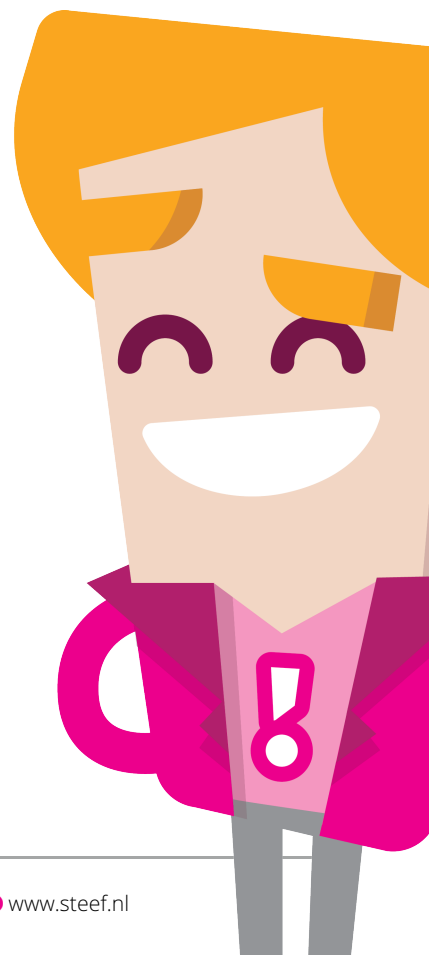
Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling 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? Informeer naar de mogelijkheden van aankoopbemiddeling of kijk op www.steef.nl

📞 078 699 1344



Verantwoording

De verstrekte gegevens in deze presentatie zijn met zorg verzameld, waarbij de grootst mogelijke nauwkeurigheid is nagestreefd. Voor de juistheid van de verstrekte informatie, waarvoor wij in belangrijke mate afhankelijk zijn van derden, aanvaarden wij, noch de verkoper enige aansprakelijkheid. Deze bijlage is bedoeld om algemene informatie te verstrekken. De onderliggende juridische problematiek is echter complex te noemen en leent zich niet om in een bijlage als deze, volledig en accuraat uiteen te worden gezet. Aan deze informatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Indien u na het lezen van deze bijlage nog vragen heeft of een toelichting wenst, wendt u zich dan tot de makelaar met wie u de woning heeft bezichtigd. Deze neemt graag de tijd voor u!

Onderzoeksplicht van de koper

Wij gaan ervan uit dat u, vóór dat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten, die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie, die door ons wordt aangeboden, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Op kantoor ligt voor u de volgende documentatie ter inzage:

- Bouwkundig rapport (indien van toepassing)
- Eigendomsbewijs van de woning
- Lijst van roerende zaken
- Inlichtingenformulier van de verkoper
- Kadastraal uittreksel

Aanvullende documentatie indien het een appartement betreft:

- Akte van splitsing
- Reglement van splitsing
- Statuten van de Vereniging van Eigenaars
- Huishoudelijk reglement

Schriftelijkheidsvereiste

Wordt een woning gekocht door een natuurlijk persoon, die dit niet voor zijn beroep of bedrijf doet, dan moet de koop schriftelijk worden aangegaan. Tot 1 september 2003 was een mondelinge overeenkomst ook geldig. Het schriftelijkheidsvereiste geldt alleen voor aankoop van een woning voor eigen bewoning. Voor alle andere aankopen van onroerende zaken blijven de huidige regels gelden, met dien verstande dat ook deze koopovereenkomst kan worden ingeschreven bij het Kadaster.

Drie dagen bedenktijd

Als de schriftelijke koopovereenkomst eenmaal is getekend, dan heeft de koper het recht om binnen drie dagen nadat de koopovereenkomst ter hand is gesteld, van de koop af te zien. De koper hoeft hiervoor geen reden op te geven. De gedachte achter deze bedenktijd is dat de koper nog de gelegenheid heeft om deskundigen te raadplegen.

De termijn van drie dagen is zodanig, dat daarin in ieder geval twee werkdagen moeten vallen. De verkoper heeft geen bedenktijd. Naast deze bedenktijd van drie dagen kunnen uiteraard nog steeds de gebruikelijke ontbindende voorwaarden worden opgenomen, bijvoorbeeld voor het verkrijgen van een hypothecaire geldlening of een woonvergunning. De bedenktijd van drie dagen kan niet worden uitgesloten.

Tenslotte

Een huis kopen doet u niet ieder jaar. Verzekert u zich ervan dat alle, voor u belangrijke, zaken ter sprake zijn gekomen. Schroomt u niet om onze medewerkers tekst en uitleg te vragen over de woning en de te volgen (aankoop) procedure. U kunt altijd contact opnemen met ons kantoor op telefoonnummer: 078-6991344 of via ons e-mail adres: info@steef.nl

Financieel advies

Je hebt een huis op het oog en vraagt je af of de hypotheeklasten wel betaalbaar zijn. Vanzelfsprekend wil je ook weten waar je de laagste maandlast betaalt. Met die vragen helpen we je graag.

Daarom werken we samen met Besems Verzekeringen en Hypotheken. De hypotheekadviseurs van Besems kunnen je alles vertellen over banken, rente, voorwaarden en vooral of een hypotheek in jouw persoonlijke situatie betaalbaar is. Dat doen ze op een eigentijdse en persoonlijke manier. Zo maak je bij Besems bijvoorbeeld kosteloos gebruik van de handige online tool "Mijn hypotheekaanvraag", maar heb je daarnaast altijd persoonlijk contact met je eigen adviseur. Verder heb je via Besems toegang tot 30 hypotheekverstrekkers en wordt er bij ieder advies een "Financiële Foto" gemaakt, zodat je onder alle omstandigheden weet of je hypotheek betaalbaar blijft.

Maak gerust vrijblijvend een afspraak met de hypotheekadviseurs van Besems, je weet dan meteen welke mogelijkheden je hebt bij het kopen van een huis. Telefoon 078-6919206 of mail info@besems.com.

Actiecode: Geef bij het maken van een afspraak de actiecode steef1344 door en maak kans op een maand gratis wonen*.

(Trekking 1 winnaar per jaar door notaris, max. € 1.000,- netto maandlast)



Begrijpelijk Besems
verzekeringen en hypotheeken

Wie **Steef!** Makelaars eenmaal leert kennen is meteen



VERKOCHT

steef!

MAKELAARS

Bezoek ons kantoor aan de
Dam 69 in Alblasserdam
bel **078 699 13 44**
of ga naar **www.steef.nl**

funda

VBO  MAKELAAR

||| NWWI

 SCVM
ROOSTER VOOR MAKELAARS
EN TOEGESLIJDE

