Te koop



Vraagprijs

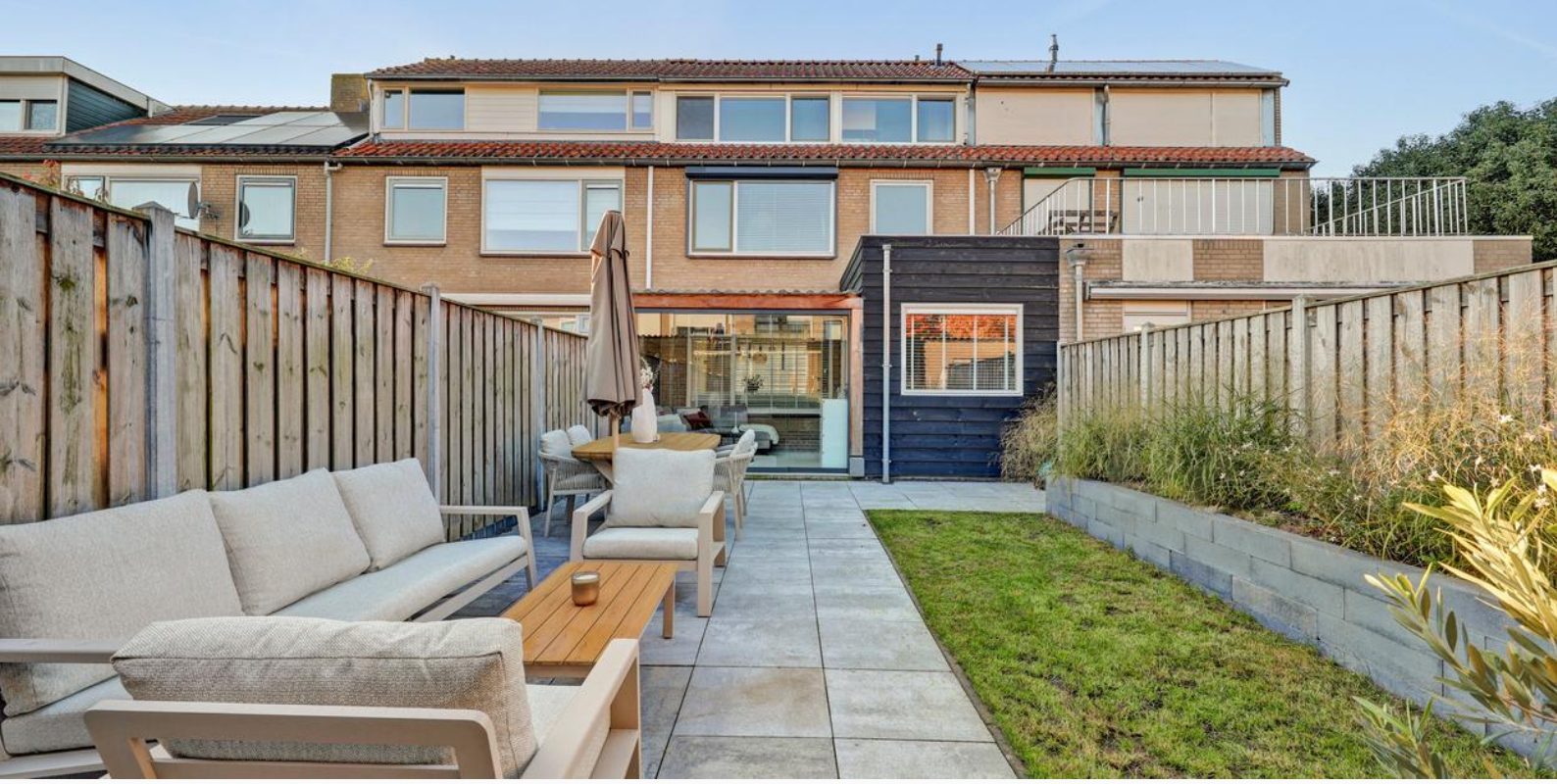
€ 440.000,- k.k.

Leeuwerikstraat 7, 2971 AP
Bleskensgraaf

Stuij & van Dijk makelaardij

25 JAAR! 2001 2026


Oplevering
In overleg
Bouwjaar
1967
Energielabel
C



Een introductie

Verrassend ruime en instapklare tussenwoning met vier slaapkamers. Deze smaakvolle woning is de afgelopen jaren met zorg gemoderniseerd en uitgebouwd. Zo zijn de sanitaire ruimten, de elektra, het stucwerk en het schilderwerk vernieuwd en kreeg ook de trap in 2026 een nieuwe afwerking. Op de begane grond ligt een fraaie PVC-vloer die de ruimtes mooi met elkaar verbindt.

Dankzij de aanbouw uit 2018 is de L-vormige woonkamer heerlijk ruim en ligt de keuken aan de tuinzijde. In de serre met glazen schuifwanden, direct aan de keuken, zit je heerlijk beschut met de achtertuin binnen handbereik. Daar vind je ook de stenen berging en de overkapping met de achterom.

Op de 1ste etage is comfortabele airconditioning geïnstalleerd en liggen twee slaapkamers, een wasruimte en de luxe badkamer uit 2023. De 2de etage biedt dankzij de dakkapel en de dakopbouw nog eens twee volwaardige slaapkamers.

Winkels, scholen en sportvoorzieningen in de dorpskern liggen op loopafstand en vanaf de voordeur fiets je zo de polders van de Alblasserwaard in.

Kortom: een gezinswoning op een fijne plek in het dorp.

Maak gerust een afspraak voor een bezichtiging!



Alle kenmerken van dit aanbod

Het onroerend goed

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Kadastrale gegevens	Bleskensgraaf, sectie A, nummer 3506
Bouwjaar	1967 (aanbouw 2018)
Aantal woonlagen	3
Type dak	Zadeldak met dakkapel en dakopbouw
Ligging	Rustige, doodlopende straat

Oppervlaktes

Perceeloppervlakte	149 m²
Gebruiksoppervlakte wonen	110 m²
Externe bergruimte	6 m²
Inhoud	375 m³

Indeling

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4 slaapkamers
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten

Buitenvoorzieningen

Tuin	Achtertuin op het zuidoosten met serre en overkapping
Berging	Vrijstaande stenen berging
Parkeergelegenheid	Openbaar parkeren in de straat

Isolerende voorzieningen

Isolatievormen	Dakisolatie en dubbel glas
Energielabel	C, geldig tot 27-02-2027

Installaties

CV-ketel Intergas (2017), mechanische ventilatie (2023), airco (Daikin) en vernieuwde elektra (2023)

Overige voorzieningen/uitrusting

Glasvezel, elektrische rolluiken op zonne-energie, rookmelders en voorbereiding voor zonnepanelen



De begane grond

Hal / entree
Via de voordeur kom je in de hal met een strakke PVC-vloer. Hier vind je de meterkast, een handige trapkast, het moderne hangende toilet en de in 2026 vernieuwde trap naar de 1ste etage.

Woonkamer
De L-vormige woonkamer loopt door tot in de aanbouw aan de achterzijde. Aan de voorzijde is volop plek voor een gezellige zithoek, terwijl de eethoek bij de keuken uitnodigt om samen aan tafel te gaan. De sfeervolle PVC-vloer geeft de ruimte een rustige, eigentijdse uitstraling.

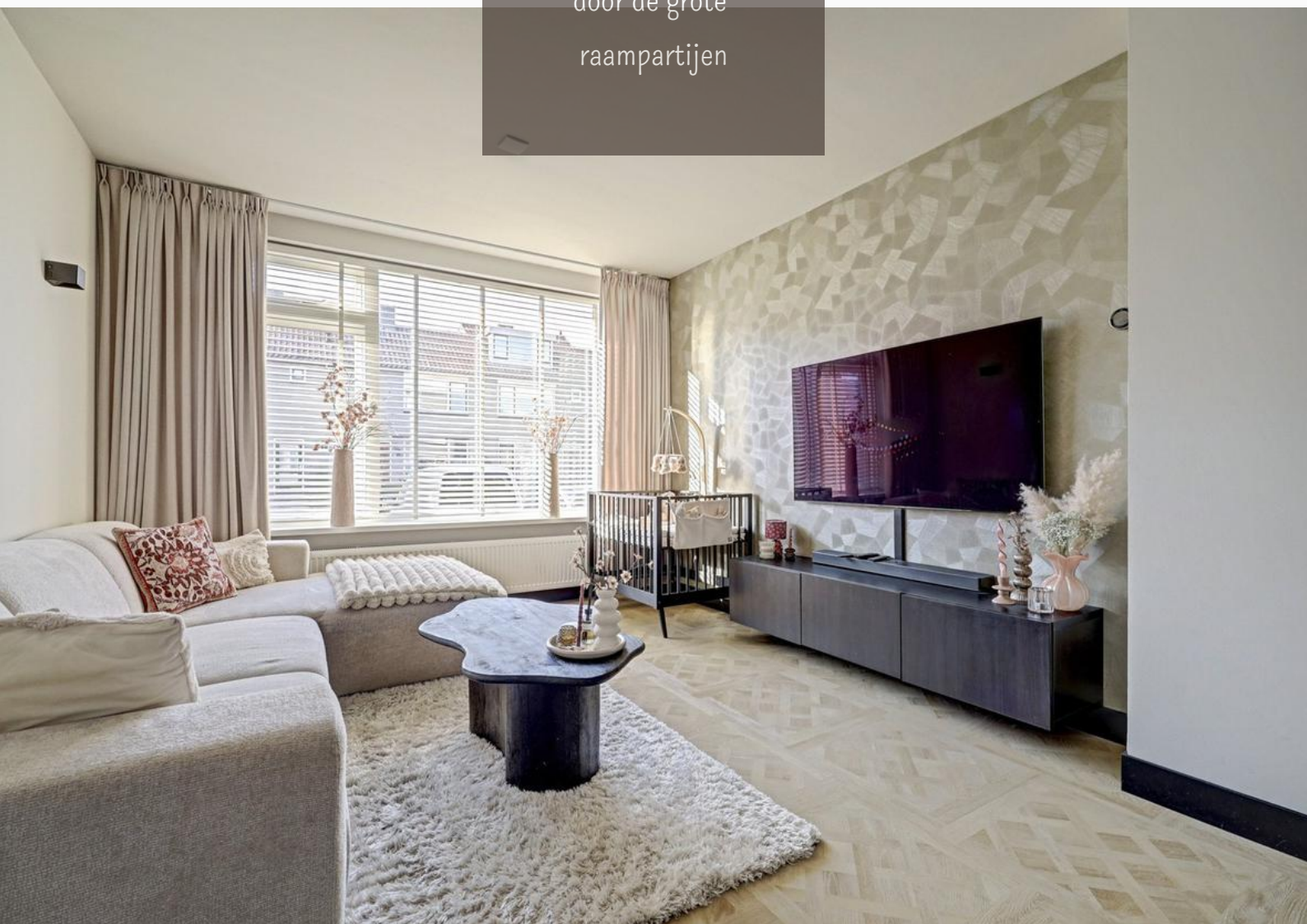
Keuken
De keuken ligt in de aanbouw uit 2018 en kijkt uit op de tuin. Hij is voorzien van een vijfpits gaskookplaat, een inbouwoven, een afzuigkap en een kokendwaterkraan (2024). Een achterwand in marmerlook maakt het geheel af.

Serre
Aansluitend aan de keuken vind je de serre die met glazen schuifwanden volledig te sluiten is. Zo zit je in het voor- en najaar al beschut buiten en heb je in de zomer een heerlijke buitenkamer aan de tuin.





Veel natuurlijk daglicht door de grote raampartijen





Strak afgewerkt met een fraaie doorgelegde PVC-vloer





Keuken in de aanbouw
met SMEG oven



Gaskookplaat met wokbrander en het moderne toilet in de hal



Twee slaapkamers waarvan
één er dienstdoet als
garderobekamer





1ste etage

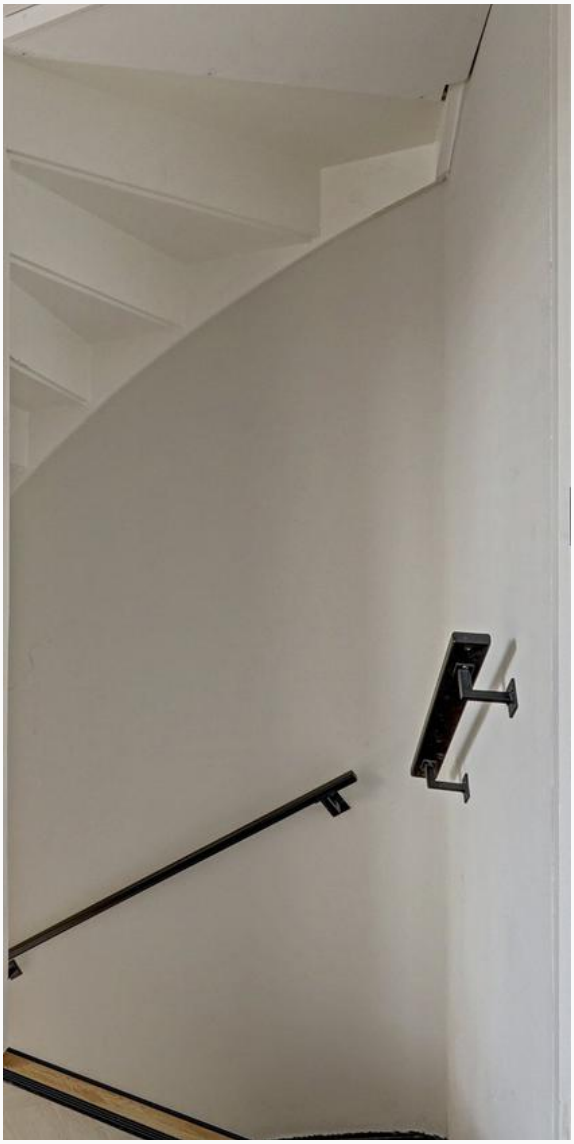
Overloop
De overloop geeft toegang tot alle vertrekken op deze etage. Dankzij de airco blijft het op deze etage ook op warme dagen aangenaam.

Badkamer
De luxe badkamer is in 2023 geheel vernieuwd. Je vindt hier een inloopdouche met regen- en handdouche, een zwevend wastafelmeubel met verlichte spiegel, een hangend toilet en een designradiator.

Slaapkamer I
De sfeervolle ouderslaapkamer ligt aan de tuinzijde waarbij de raampartij is uitgerust met een elektrisch rolluik.

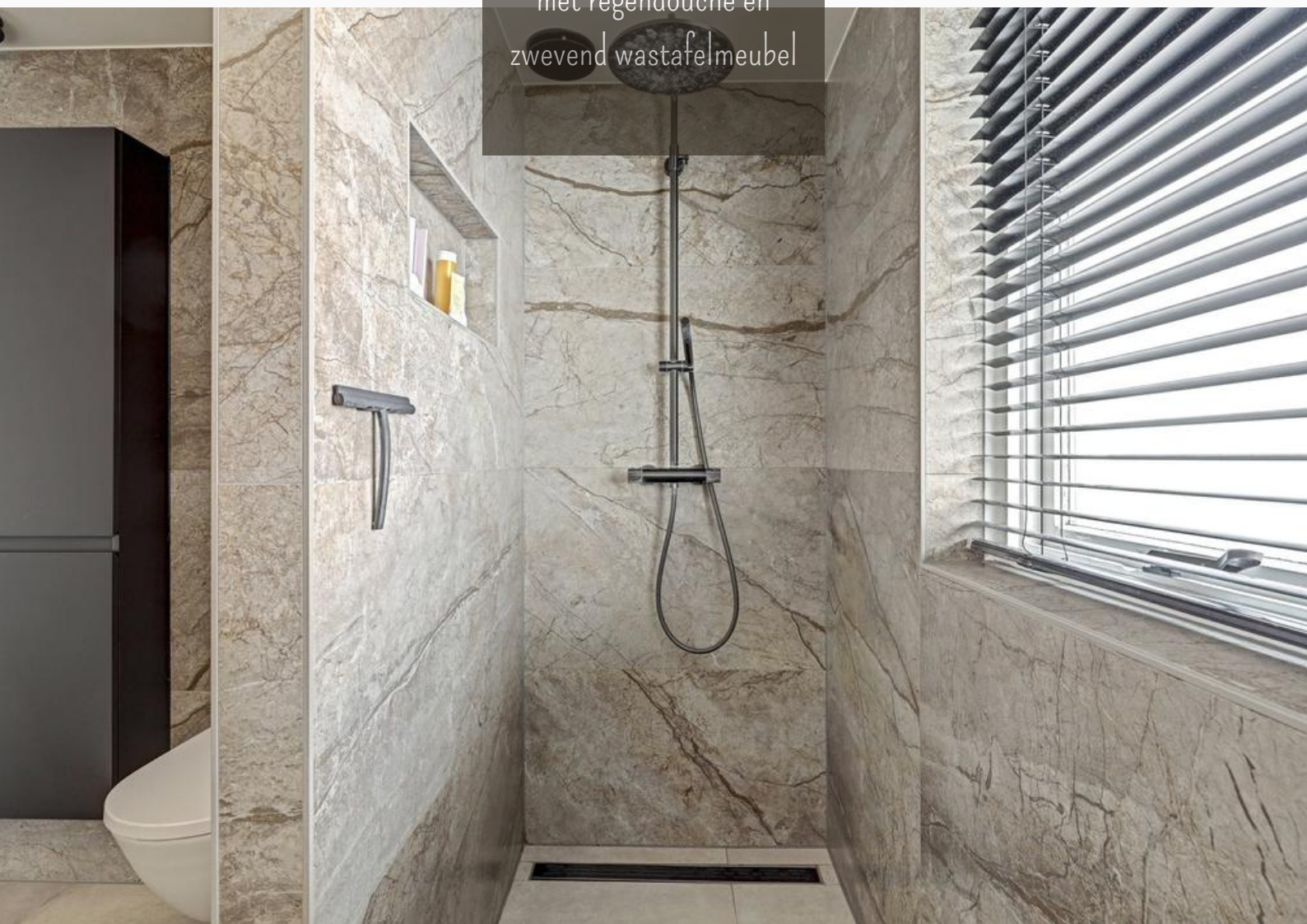
Slaapkamer II
De tweede slaapkamer is momenteel ingericht als garderobekamer. Ook deze kamer is voorzien van een elektrisch rolluik.

Waskamer
De plaats waar de voormalige badkamer was, is momenteel ingericht als praktische wasruimte. Hier vind je de witgoedaansluitingen.





Luxe badkamer (2023)
met regendouche en
zwevend wastafelmeubel





2de etage

Dankzij de dakkapel aan de voorzijde en de dakopbouw met verhoogde nok aan de achterzijde is de 2de etage volwaardig in gebruik.

Overloop
De ruime overloop geeft toegang tot de beide slaapkamers op deze etage. In een vaste kast staat de CV-ketel en onder de schuine dakdelen vind je extra bergruimte.

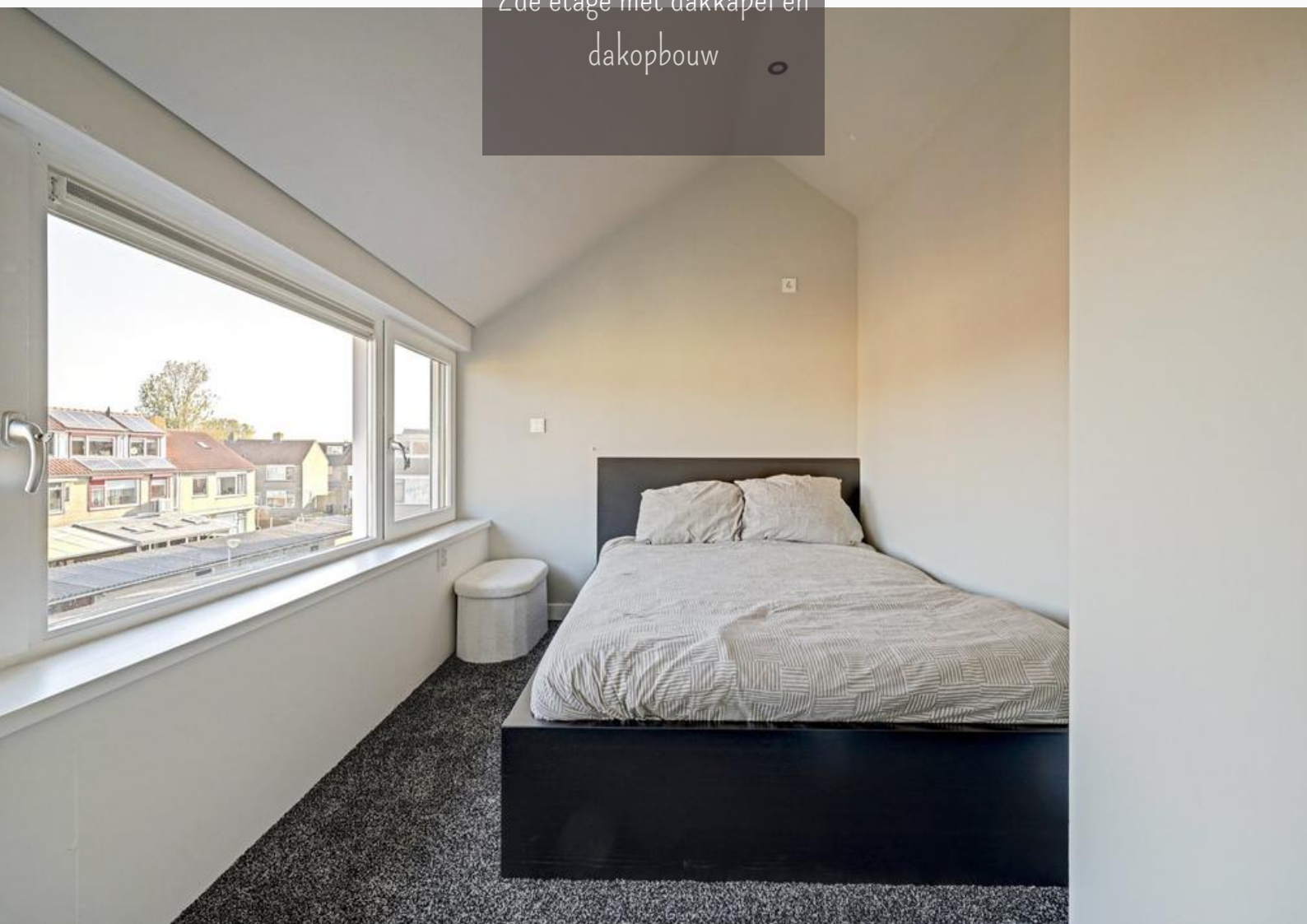
Slaapkamer III
De derde slaapkamer ligt aan de straatzijde waarbij de raampartijen zijn uitgerust met een rolluik.

Slaapkamer IV
De vierde slaapkamer vind je aan de tuinzijde. Dankzij de verhoogde nok voelt deze kamer heerlijk ruim en licht aan. Een perfecte plek als bijvoorbeeld een studie-, werk- of hobbykamer.





Twee slaapkamers op de 2de etage met dakkapel en dakopbouw





Voortuin

Aan de voorzijde ligt een verzorgde voortuin, deels bestraat en deels beplant. De straat zelf is doodlopend, waardoor het hier kindvriendelijk en prettig rustig is. Er is voldoende openbare parkeergelegenheid in de straat.

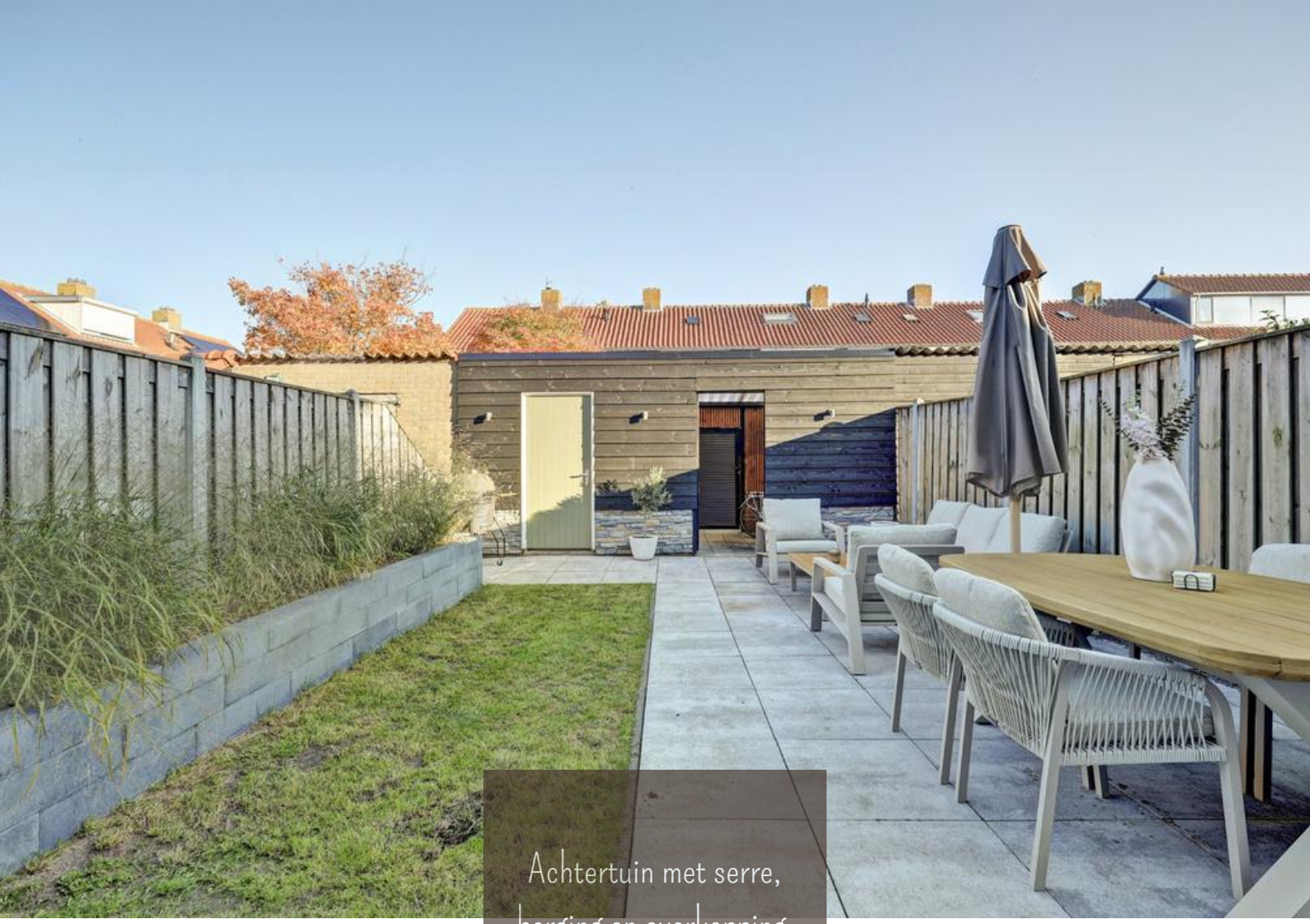
Achtertuin

De achtertuin ligt op het zuidoosten en is in 2024/2025 sfeervol aangelegd inclusief de serre met daarachter een ruim terras dat volop plek biedt voor een loungehoek en een eettafel. Borders en een groenstrook zorgen voor een groene uitstraling. Achterin staat de vrijstaande berging met de aangrenzende overkapping met afsluitbare achterom.



Algemeen

- Achtertuin op het zuidoosten
- Serre met glazen schuifwanden
- Vrijstaande berging met aangrenzende overkapping en afsluitbare achterom
- De woning is gelegen op eigen grond

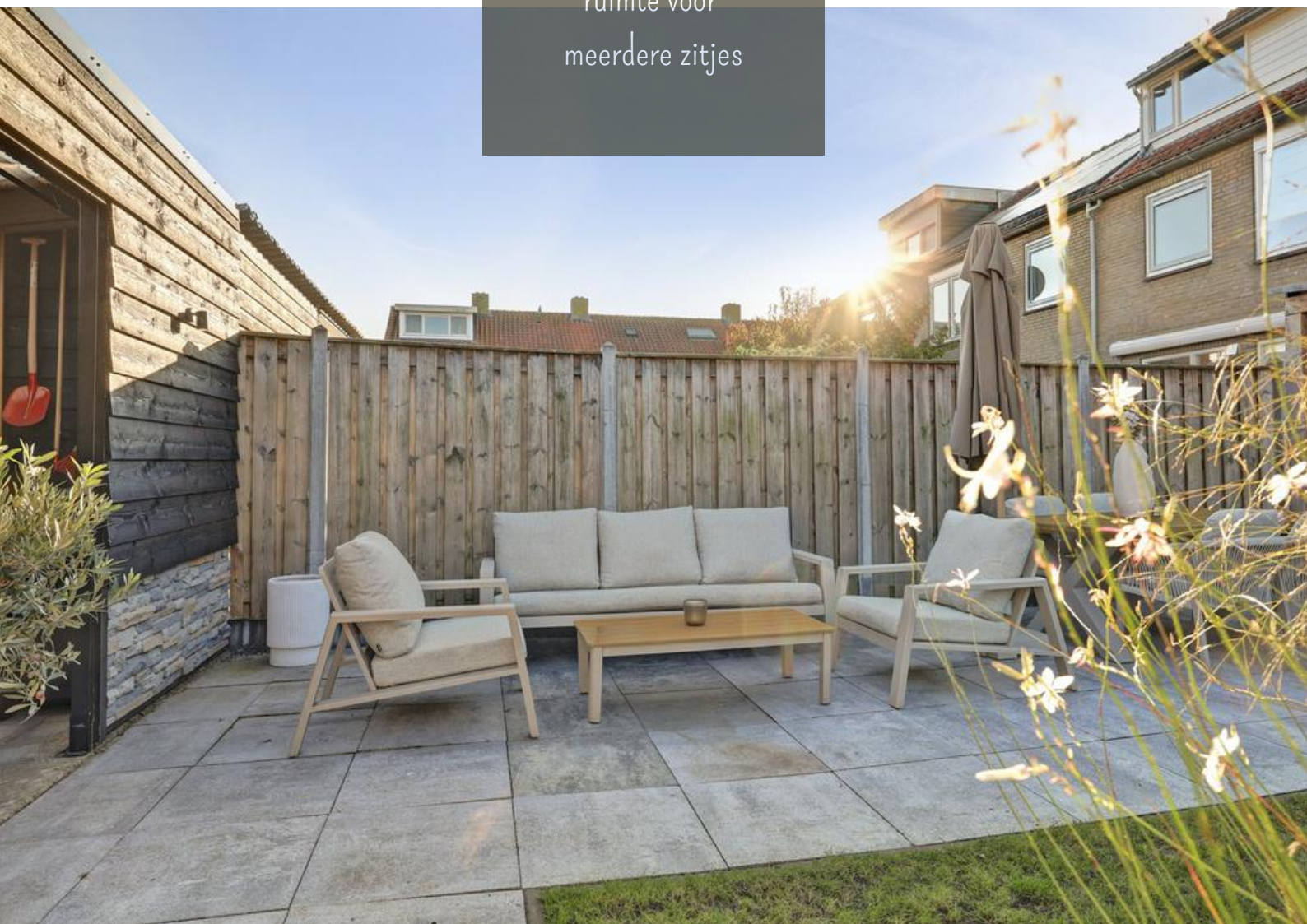


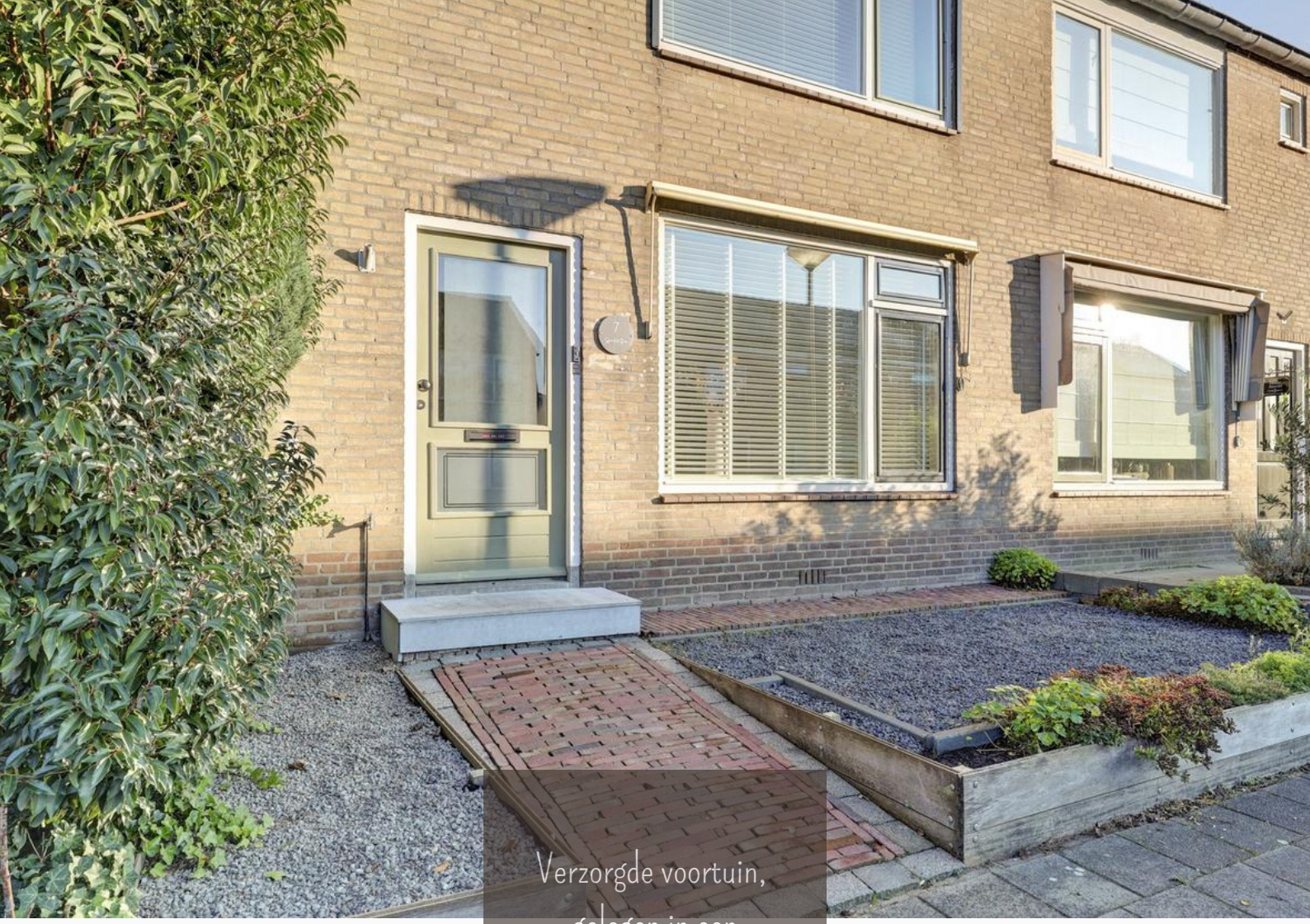
Achtertuin met serre, berging en overkapping met achterom



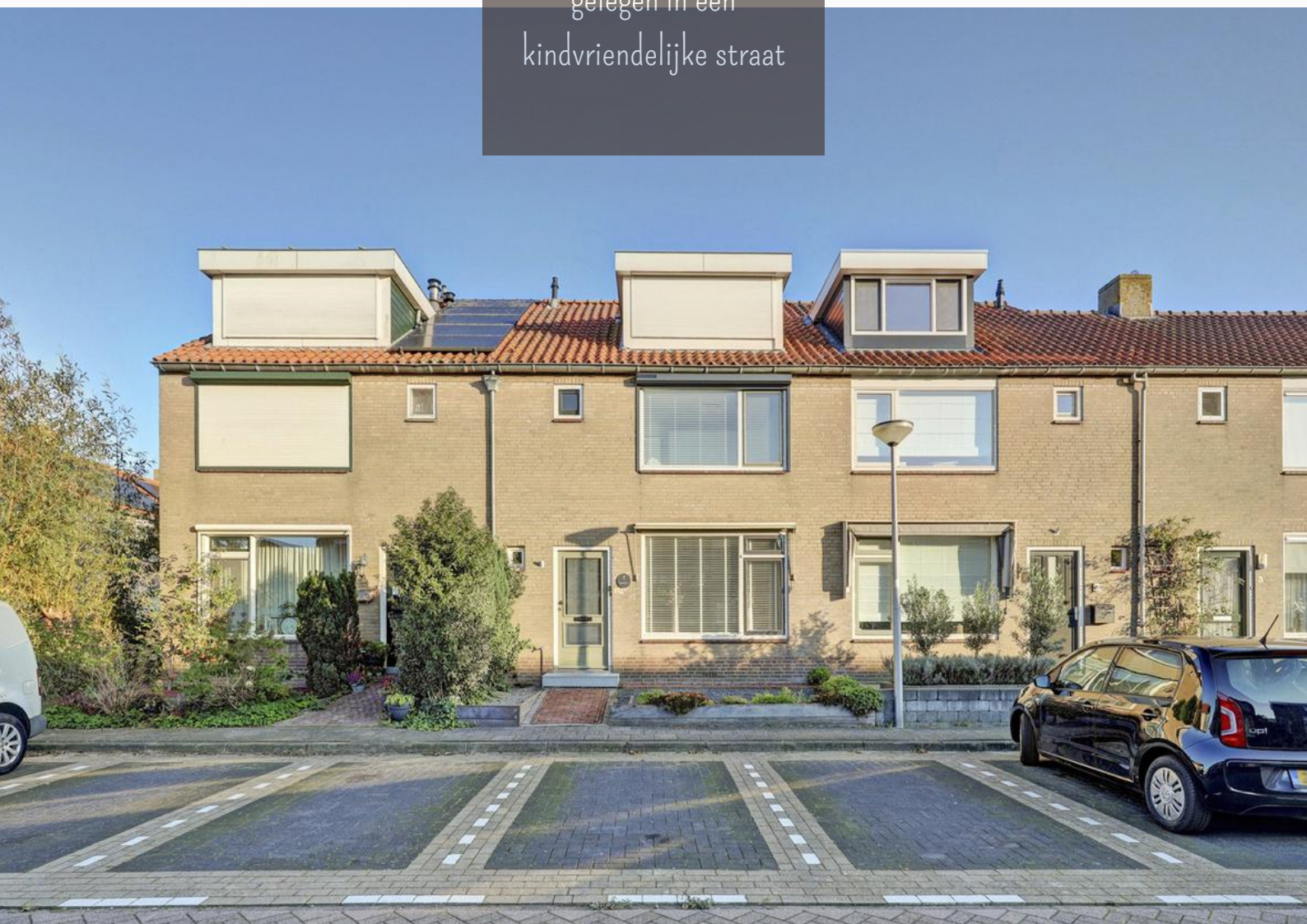


Keurig aangelegd,
ruimte voor
meerdere zitjes





Verzorgde voortuin,
gelegen in een
kindvriendelijke straat





Rustig wonen in Bleskensgraaf, midden in de polder



Plattegrond begane grond

2D

Deze plattegronden zijn met de grootst mogelijke zorg samengesteld en op locatie ingemeten.

Aan de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Voor onduidelijkheden kun je uiteraard altijd contact met ons opnemen.





3D noordwest gericht



3D zuidoost gericht

Plattegrond 1ste etage

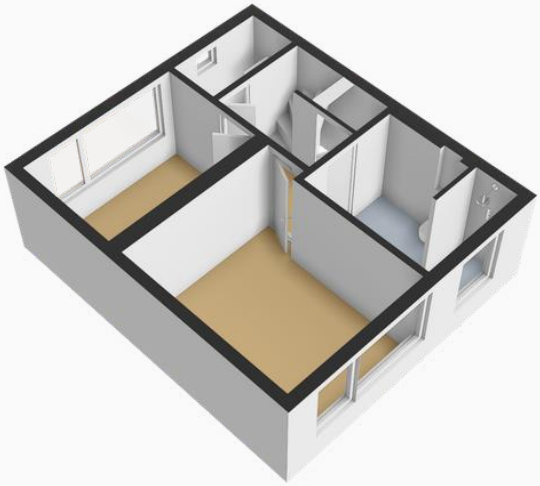
2D

Deze plattegronden zijn met de grootst mogelijke zorg samengesteld en op locatie ingemeten.

Aan de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Voor onduidelijkheden kun je uiteraard altijd contact met ons opnemen.





3D noordwest gericht



3D zuidoost gericht

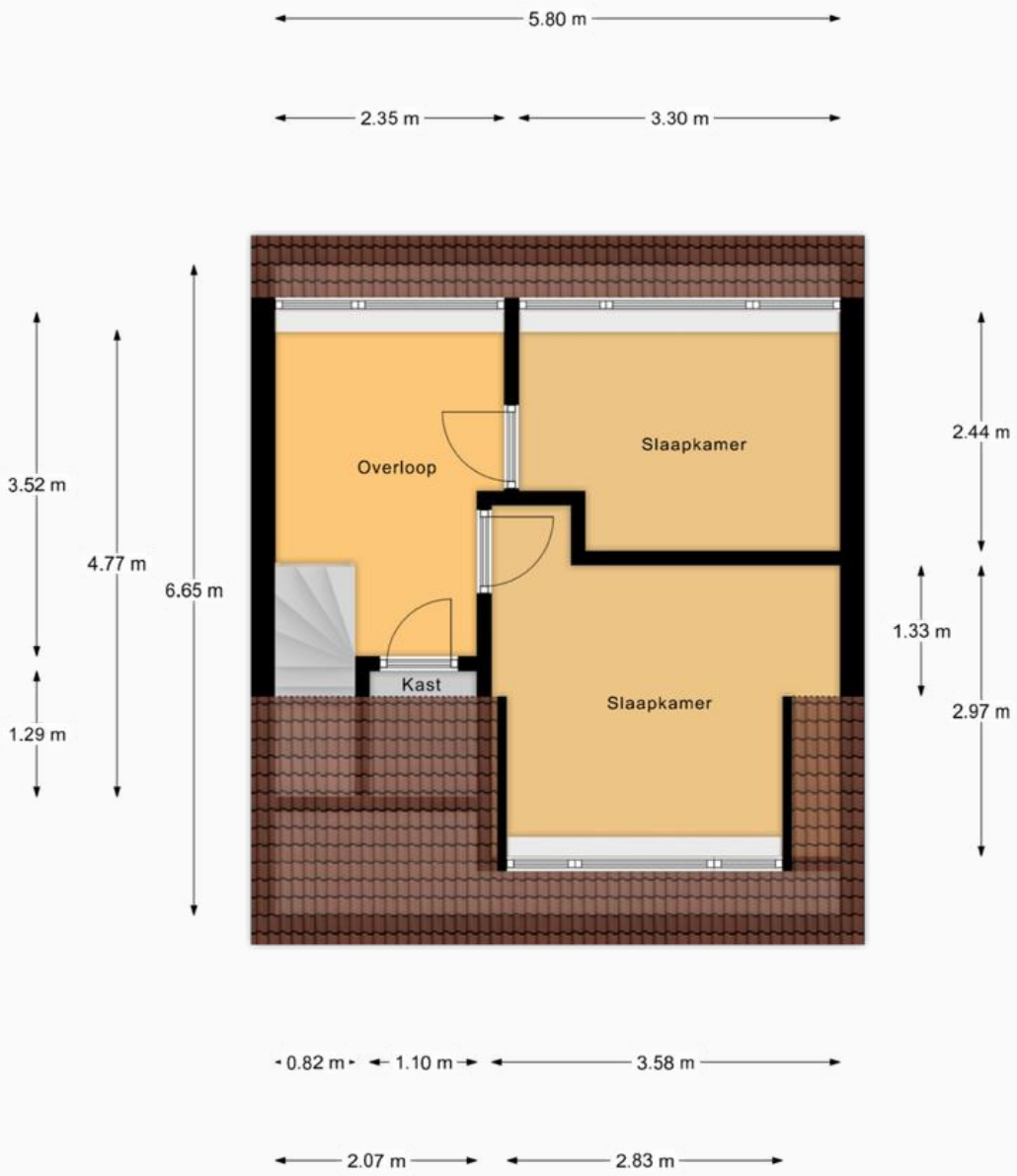
Plattegrond 2de etage

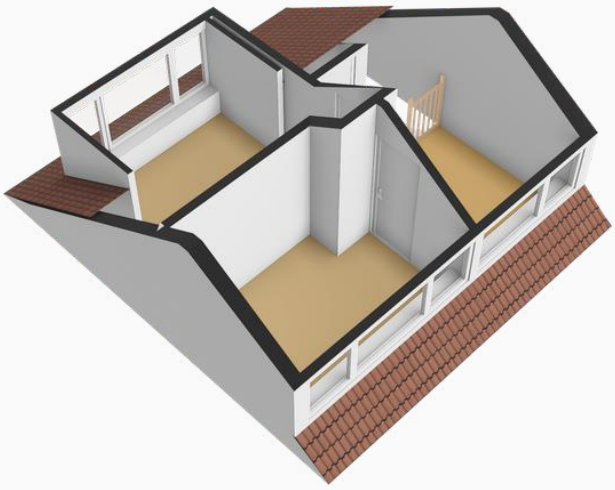
2D

Deze plattegronden zijn met de grootst mogelijke zorg samengesteld en op locatie ingemeten.

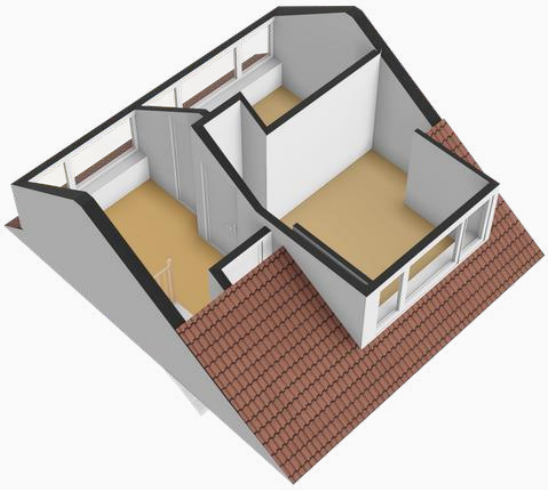
Aan de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Voor onduidelijkheden kun je uiteraard altijd contact met ons opnemen.





3D noordwest gericht



3D zuidoost gericht

Plattegrond situatie



Afwerkingen en kenmerken



BEGANE GROND

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Hal / entree	PVC	Stucwerk	Stucwerk	– Garderoberuimte – Meterkast – Trapopgang – Trapkast – Toiletruimte
Toiletruimte	Vloertegels	Wandtegels	Stucwerk	– Zwevend toilet
Woonkamer	PVC	Stucwerk	Stucwerk	– Paneeldeur vanuit hal – Zonwering aan straatzijde
Keuken	PVC	Stucwerk	Stucwerk	– Gaskookplaat met wokbrander – Afzuigkap met schouw – Oven – Koelkast – Vriezer – Vaatwasmachine
Serre	Beton	Gepotdekseld hout	Golfplaten	– Glazen schuifpui

1STE ETAGE

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Overloop	Laminaat	Stucwerk	Sauswerk	– Airconditioning-unit
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels	Stucwerk met inbouwspots	– Elektrisch rolluik – Inloopdouche met regendouche – Wastafelmeubel – Toiletkast – Toilet incl. Rol- / borstelhouder
Slaapkamer I	Laminaat	Stucwerk	Sauswerk	– Elektrisch rolluik
Slaapkamer II	Laminaat	Stucwerk	Sauswerk	– Elektrisch rolluik

2DE ETAGE

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Overloop	Vloerbedekking	Stucwerk	Stucwerk met inbouwspots	– Dakkapel met verhoogde nok – Elektrisch rolluik – Kast met CV-installatie – Toegang bergvliering
Slaapkamer III	Vloerbedekking	Stucwerk	Stucwerk met inbouwspots	– Dakkapel – Elektrisch rolluik
Slaapkamer IV	Vloerbedekking	Stucwerk	Stucwerk met inbouwspots	– Dakkapel met verhoogde nok – Elektrisch rolluik

Lijst van zaken



Verlichting binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Inbouw- / opbouwspots / dimmers	✓		
▪ Losse (hang)lampen		✓	
Raamdecoratie / zonwering binnen	**Blijft achter**	**Gaat mee**	**Ter overname**
▪ Gordijnrails	✓		
▪ Gordijnen			✓
▪ Lamellen en jaloezieën	✓		
▪ (Losse) horren/rolhorren	✓		
Vloerdecoratie binnen	**Blijft achter**	**Gaat mee**	**Ter overname**
▪ PVC	✓		
▪ Laminaat	✓		
▪ Vloerbedekking	✓		
▪ Vloertegels	✓		
Diverse binnen	**Blijft achter**	**Gaat mee**	**Ter overname**
▪ Pax kast			✓
▪ Bank in de serre			✓
Keuken	**Blijft achter**	**Gaat mee**	**Ter overname**
▪ Keukenblok incl. bovenkasten	✓		
▪ Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
– Gaskookplaat met wokbrander	✓		
– Afzuigkap met schouw	✓		
– Oven	✓		
– Koelkast	✓		
– Vriezer	✓		
– Vaatwasmachine	✓		
Sanitaire voorzieningen - Toiletruimte	**Blijft achter**	**Gaat mee**	**Ter overname**
▪ Toilet incl. rol- / borstelhouder	✓		
Sanitaire voorzieningen – Badkamer	**Blijft achter**	**Gaat mee**	**Ter overname**
▪ Inloopdouche met regendouche	✓		
▪ Wastafelmeubel	✓		
▪ Toiletkast	✓		
▪ Toilet incl. rol- / borstelhouder	✓		
Exterieur / Installaties / Veiligheid / Energiebesparing	**Blijft achter**	**Gaat mee**	**Ter overname**
▪ CV-installatie	✓		
▪ Boiler	✓		
▪ (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
▪ Rookmelders	✓		
▪ (Voordeur)bel		✓	
▪ Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
▪ Buitenzonwering	✓		
▪ Rolluiken	✓		
Tuin	**Blijft achter**	**Gaat mee**	**Ter overname**
▪ Aanleg / bestrating / beplanting / verlichting	✓		
▪ Buitenberging	✓		
▪ Vlaggenmasthouder	✓		

Welkom in de gemeente Molenlanden!

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, omringd door rivieren de Lek, de Graafstroom en de Alblas middenin een groen polderlandschap, maakt dit een fraaie woonomgeving.



De gemeente Molenlanden is 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.



Extra bijzonder is het molengebied van Kinderdijk. Kinderdijk bevindt zich op het punt waar de rivieren de Noord en de Lek samenkomen. De kern heeft wereldwijde bekendheid vanwege de 19 molens die sinds 1997 op de UNESCO Werelderfgoedlijst staan.

Een sterke verbindende factor in Molenlanden 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?



BLESKENSGRAAF

Bleskensgraaf ligt in het hart van de Alblasserwaard, op de plek waar het veenriviertje de Alblas overgaat in de Graafstroom. Die werd in 1264 vanaf hier kaarsrecht naar het oosten gegraven. Het dorp telt bijna 3.000 inwoners en dankt zijn naam aan Willem van Blassekijn, die er in de 13e eeuw ambachtsheer was.

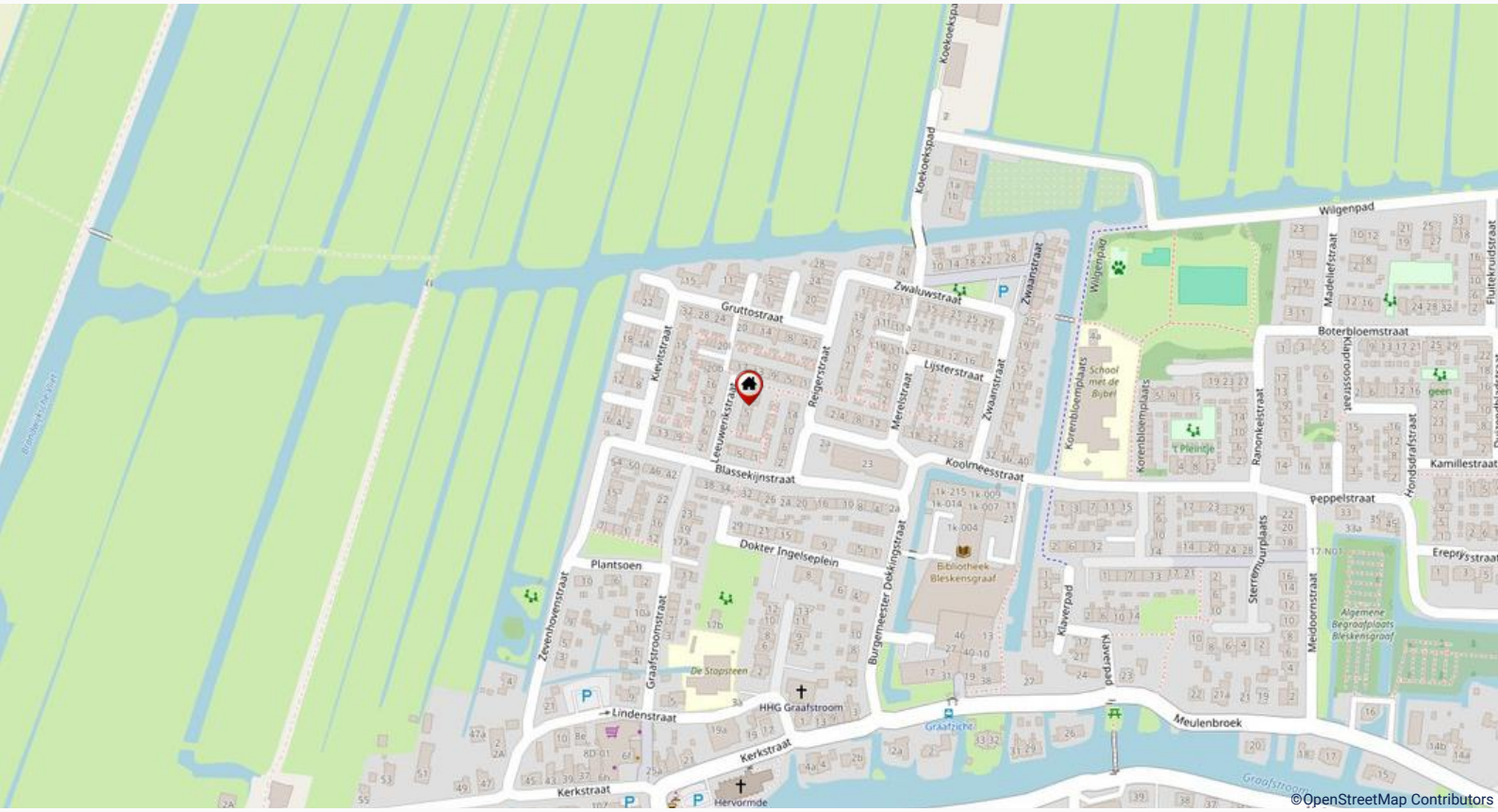
In mei 1940 werd de oude dorpskern door een bombardement grotendeels verwoest. In de jaren daarna is het centrum met zorg herbouwd. De wederopbouw werd in 1955 afgerond met de opening van het gemeentehuis.

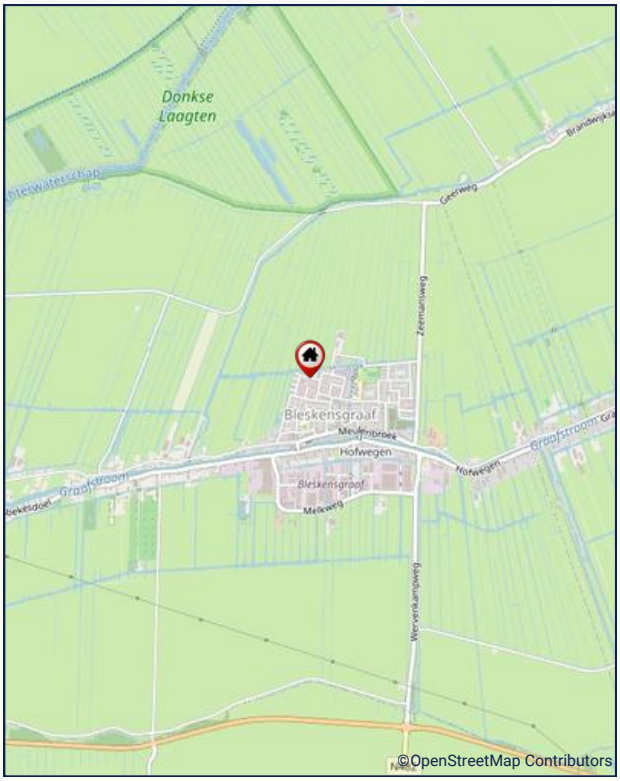


Rondom het dorp staan nog altijd karakteristieke molens, zoals korenmolen De Vriendschap uit 1890, de Wingerdse Molen en de Hofwegense Molen. Bij de Wingerdse Molen vind je bovendien de enige tjasker van Zuid-Holland.

In het dorp vind je winkels, basisscholen, sportverenigingen en zorgvoorzieningen. Vanaf je voordeur fiets of wandel je zo de polder in, langs de Alblas richting Kinderdijk.

Woon jij binnenkort hier?







Kadastrale kaart



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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Bleskensgraaf
Sectie	A
Perceel	3506

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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



Heeft deze woning je interesse gewekt?

Namens de verkoper(s) bedanken wij je hartelijk voor je interesse in de woning. Deze brochure is met veel aandacht samengesteld. Toch kan de informatie afwijken van de werkelijkheid. Wij adviseren je daarom om zelf onderzoek te doen. Je kunt hiervoor ook een externe adviseur inschakelen. Hieronder lees je welke stappen worden doorlopen als deze woning je interesse heeft gewekt.

Bezichtiging
Natuurlijk kun je deze woning ook van binnen bekijken. Een bezichtiging is altijd vrijblijvend en verplicht je tot niets. Je maakt hiervoor een afspraak met Makelaardij Stuij & van Dijk. De makelaar ontmoet je op het afgesproken tijdstip bij de woning. Je krijgt alle ruimte en tijd om rond te kijken en je vragen te stellen. Heb je daarna geen interesse meer? Dat is uiteraard geen probleem. De makelaar hoort graag de reden om die aan de verkopende partij door te geven. Heb je wel interesse? Dan worden in overleg de volgende stappen gezet.

Bieden
Voordat je een bod uitbrengt, is het verstandig om alle relevante aspecten van de woning goed te begrijpen. Denk aan de opleverdatum, de roerende zaken die je kunt overnemen en de ontbindende voorwaarden. Je kunt je bod mondeling, per e-mail of via het online biedplatform van de woning indienen bij Makelaardij Stuij & van Dijk.

Koop
Gefeliciteerd als je tot overeenstemming bent gekomen! Voor het opstellen van de koopovereenkomst vraagt de makelaar je om een aantal persoonlijke gegevens. De koopovereenkomst wordt opgesteld volgens het model dat onder meer de Consumentenbond, Vereniging Eigen Huis en Vastgoed Nederland hebben vastgesteld. Een eerlijke en duidelijke koopovereenkomst dus, waarin ook jouw belangen als koper behartigd worden. Is alles akkoord? Dan wordt er een tekenafspraak ingepland.

Hypotheek
Over het algemeen heeft een koper een hypotheek nodig voor de aankoop van een woning. Een goede financiering speelt hierbij een belangrijke rol. Ons kantoor zorgt voor kosteloos en geheel onafhankelijk advies en informeert je hier graag over. Heb je al een hypotheekofferte? Dan geeft een van onze hypotheekadviseurs je graag een ‘second opinion’.



Hoe verder? en veelgestelde vragen

Van koopovereenkomst tot de notariële overdracht
In de koopovereenkomst wordt een datum vastgelegd wanneer de notariële overdracht van het onroerend goed plaats zal vinden, de zgn. opleverdag. Met andere woorden houdt dit in dat op de opleverdag wat je hebt gekocht zowel juridisch als feitelijk jouw eigendom wordt.

Juridisch: de eigendomsoverdracht vindt plaats bij de notaris, waar je de akte van levering ondertekent. Deze akte wordt daarna geregistreerd bij het Kadaster en fungeert als jouw bewijs van eigendom.

Feitelijk: de overdracht van de sleutels gebeurt meestal gelijktijdig met het ondertekenen van de akte van levering bij de notaris.

Vlak voordat de eigendomsoverdracht bij de notaris plaatsvindt, spreekt de makelaar van Stuij & van Dijk met je bij de woning af voor de eindinspectie.

Wanneer ben ik in onderhandeling?
Je kunt niet afdwingen dat je in onderhandeling bent. Je bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op je bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met je in onderhandeling is. Je bent niet in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij je 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 eerste bod hoeft niet het beste bod 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 overbieden kunnen uitlokken. Wil je óók een bod uitbrengen? Vraag de makelaar dan naar de te volgen procedure.

Word ik koper als ik de vraagprijs bied?
Nee, de vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Dus als je de vraagprijs biedt, doe je een bod. De verkoper kan vervolgens beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.



Veelgestelde vragen

Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?
Een koop komt alleen tot stand wanneer de verkopende partij het bod accepteert. Als de verkoper een tegenbod doet dat afwijkt van het eerder gedane bod, vervalt het eerdere bod van de koper. Dit betekent dat zelfs als de partijen tijdens het biedingsproces dichter bij elkaar komen, de verkoper plotseling kan besluiten zijn tegenbod te verhogen, terwijl de koper tevens zijn bod kan verlagen.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?
Dat is toegestaan. Eén van de partijen heeft het recht om de onderhandeling te beëindigen. Soms zijn er zoveel geïnteresseerden dat het lastig is om te bepalen wie de beste koper is. In zo'n situatie kan de verkopende makelaar, uiteraard in overleg met de verkoper, besluiten om de huidige onderhandeling stop te zetten en de biedprocedure aan te passen. Het is belangrijk dat hij eerst eventuele toezeggingen nakomt. De makelaar kan bijvoorbeeld kiezen voor een inschrijvingsprocedure, waarbij alle bieders gelijke kansen hebben om het hoogste bod uit te brengen. Vraag onze makelaar naar de te volgen procedure.

Als de verkoper mijn bod accepteert heb ik dan definitief overeenstemming?
De Nederlandse wet stelt een schriftelijkheidsvereiste voor bij overeenkomsten met betrekking tot registergoederen. Dit betekent dat de verkoper pas na het ondertekenen van de koopovereenkomst gebonden is aan de afspraken die in deze overeenkomst zijn gemaakt.

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 als eerste met mij in onderhandeling gaan?
Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopend makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopend makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Heb je serieuze belangstelling? Vraag de makelaar dan wat jouw positie is.

Disclaimer:
Deze verkoopbrochure, evenals de informatie, beschrijvingen en plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld. Er kunnen echter geen rechten aan de inhoud worden ontleend. Voor eventuele vragen of onduidelijkheden kun je uiteraard altijd contact opnemen met Makelaardij Stuij & van Dijk.



Stuij & van Dijk
makelaardij

van Dijk
verzekeringen en hypotheken