

Duizendbladstraat 22

BLESKENS GRAAF CA / 2971 BZ

Ruime tussenwoning met
15 zonnepanelen!



steef!
MAKELAARS

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



Jacomijn Zandee
Vastgoedprofessional



Marilène Peekstok
Backoffice Medewerker

Kenmerken

Woonoppervlakte

121m²

Perceeloppervlakte

111m²

Externe bergruimte

17m³

Inhoud

388m³

Tuinligging

Westen

Aantal slaapkamers

4

Bouwjaar

2001

Energielabel

A+



Steef! woningbeoordeling

De woning kenmerkt zich door een hoogwaardig afgewerkte begane grond, een riante open zolderverdieping met Frans balkon en een adembenemend, vrij uitzicht over het uitgestrekte polderlandschap. Met volledige isolatie, 15 zonnepanelen en een sfeervolle houtkachel die is gekoppeld aan het CV- en vloerverwarmingssysteem geniet je hier van veel comfort.

Energiezuinig

Ligging

Kwaliteit



Omschrijving

BEGANE GROND

Hal

Je komt de woning binnen in een nette hal. De hal is netjes gestuukt en afgewerkt met mooie maatwerkkasten. Vanuit hier heb je toegang tot de toiletruimte, meterkast en woonkamer.

Meterkast

De meterkast is voorzien van 8 elektrische groepen, twee aardlekschakelaars en twee hoofdschakelaars.

Toilet

Stijlvolle, moderne toiletruimte voorzien van een zwevend closet, een sfeervolle nis met inbouwverlichting, een raam en een unieke houten schuifdeur van wagondelen.

Woonkamer

Indrukwekkende en royale living waar luxe en sfeer samenkomen. De ruimte is hoogwaardig afgewerkt met een marmeren vloer met vloerverwarming, strak gestuukte wanden en wandpanelen met een stijlvolle lattenstructuur. In de woonkamer bevindt zich een sfeervolle matzwarte houtkachel (ter overname), die slim is gekoppeld aan het Cv-systeem en waardoor ook de vloerverwarming met behulp van de houtkachel wordt verwarmd. Een prachtige eyecatcher in het eetgedeelte is de trapopgang met zwevende, authentieke houten traptreden. Aan de voorzijde geniet je van een schitterend, vrij uitzicht over het polderlandschap.

Keuken

Aan de achterzijde bevindt zich de ruim opgezette, op maat gemaakte keuken van Huisman. De keuken is voorzien van

hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, Quooker, combi-oven/magnetron, vaatwasser en een ruime koelkast.

EERSTE VERDIEPING

Overloop

L-vormige overloop afgewerkt met dezelfde hoogwaardige vloer als op de begane grond. De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1

Royale hoofdslaapkamer gelegen aan de voorzijde, die zich uitstrekt over de volle breedte van de woning. Deze kamer beschikt over een prachtige maatwerk kastenwand met inbouwspots en trakteert op een panoramisch uitzicht over de polder.

Slaapkamer 2

Ruime slaapkamer gelegen aan de achterzijde, voorzien van een nette laminaatvloer en een prettige plafondhoogte dankzij de schuine daklijn.

Slaapkamer 3

Derde, royaal bemeten slaapkamer aan de achterzijde, afgewerkt met een laminaatvloer en gekenmerkt door het ruimtelijke schuine dak. De slaapkamers zijn voorzien van horren en rolluiken.

Omschrijving

Badkamer

Geheel betegelde, inpandige badkamer (2007) van ruim formaat. De ruimte is functioneel ingericht met een royale inloopdouche, een tweede toilet, een dubbel wastafelmeubel en praktische wandkasten, en biedt volop ruimte om eventueel geheel naar eigen smaak te moderniseren.

TWEEDE VERDIEPING

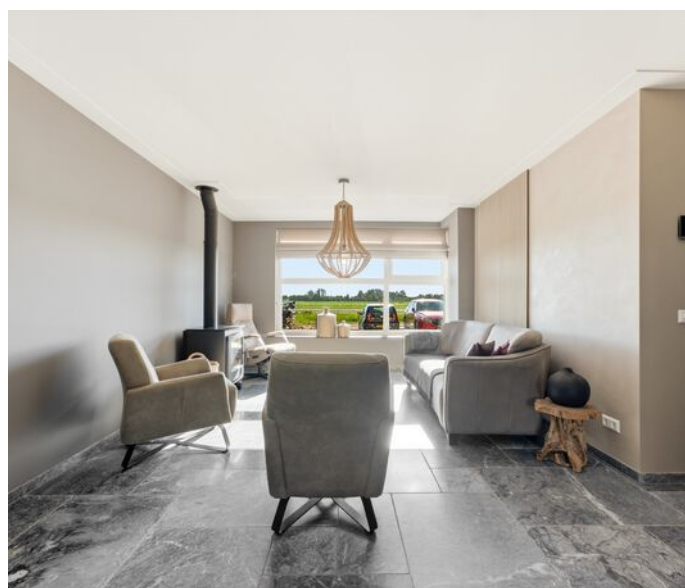
Slaapkamer 4

Via een vaste trap bereik je een verrassend ruime en lichte open zolderkamer met een hoge nok dankzij het lessenaardak. De blikvanger op deze verdieping is het Franse balkon met openslaande deuren, van waaruit het polderuitzicht werkelijk fenomenaal te noemen is. Vanaf de zolderkamer is er toegang tot een afgesloten bergruimte waar de wasmachine, droger, omvormer voor de zonnepanelen, de Cv-ketel en het Aquasol-boilervat zijn opgesteld.

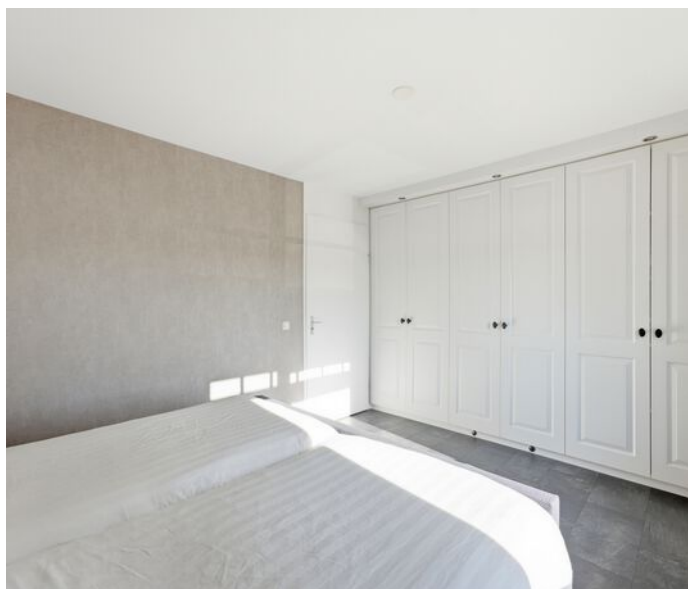
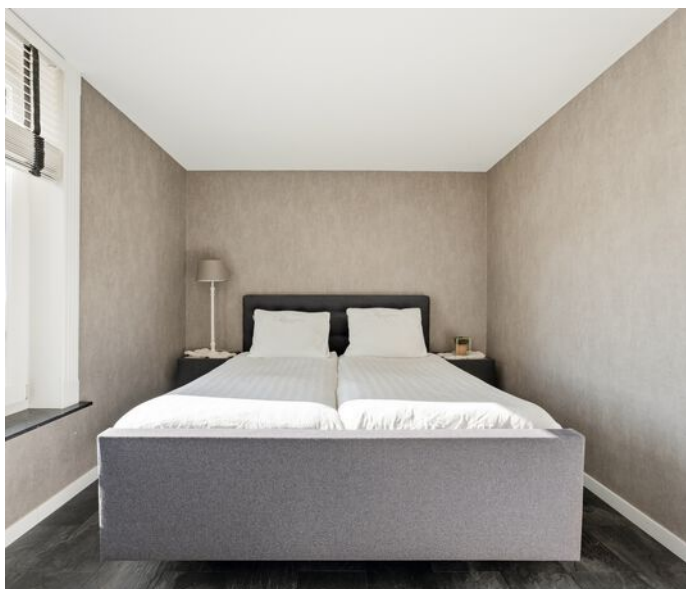
BUITENRUIMTE

Achtertuin

De verzorgde en onderhoudsvriendelijk ingerichte achtertuin is gunstig gelegen op het westen. De tuin is voorzien van sierbestrating en via een poort is de achtergelegen brandgang bereikbaar. In de tuin staat een sfeervolle, open houten schuur met een aangrenzende overkapping. Deze buitenruimte is ingericht met een gezellig zitgedeelte, een buitenkeukenblok en een sfeervolle haard. Dankzij de flexibele zeilwanden kan de overkapping eenvoudig wind- en waterdicht worden afgesloten.









*Ruime slaapkamers, keurig
onderhouden!*



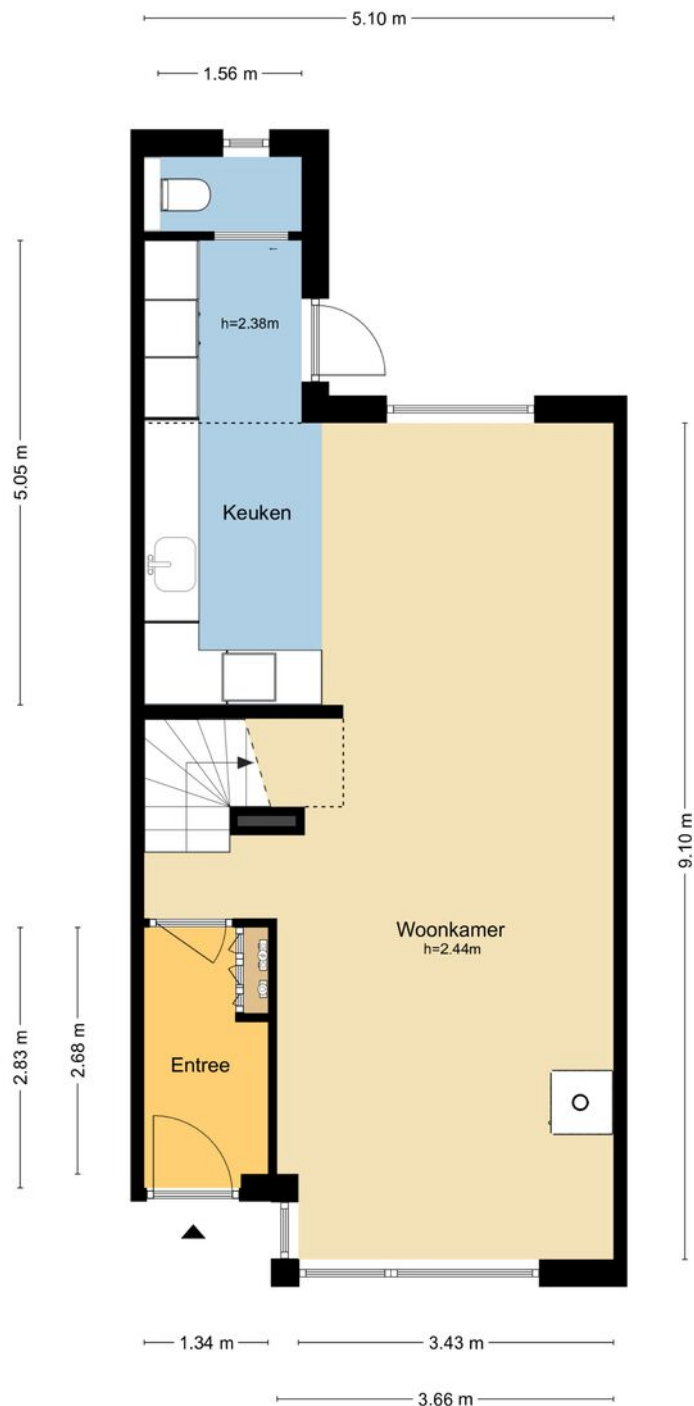




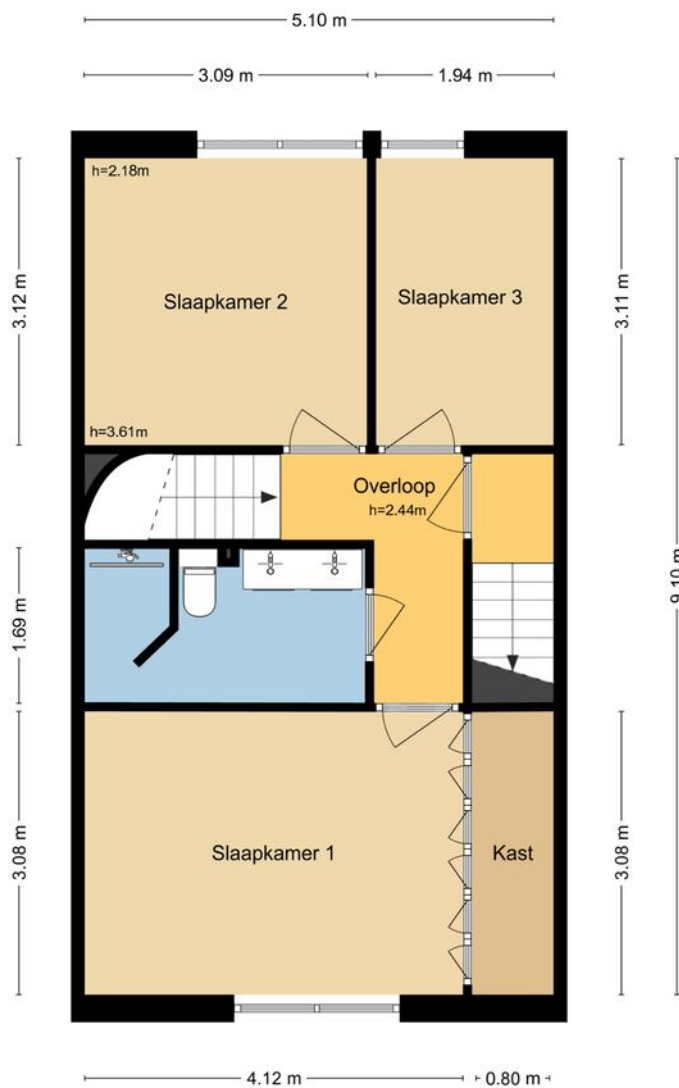




Plattegronden



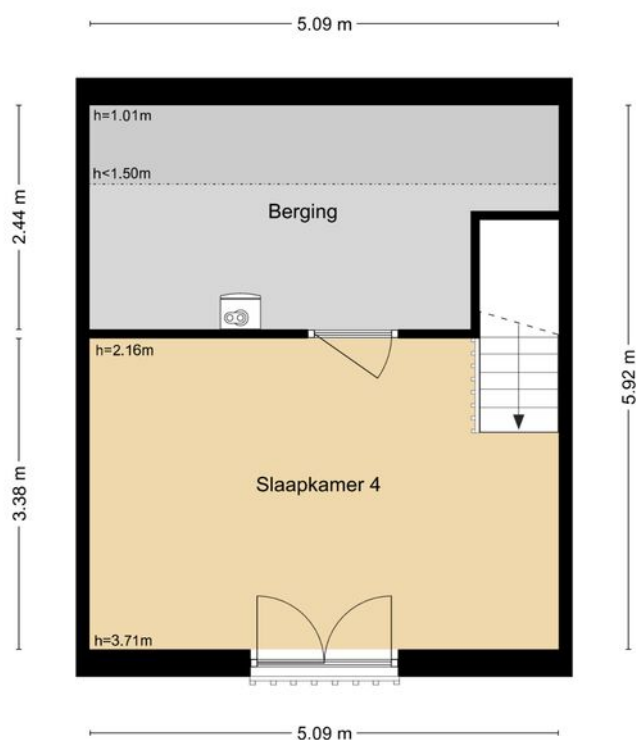
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF.
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



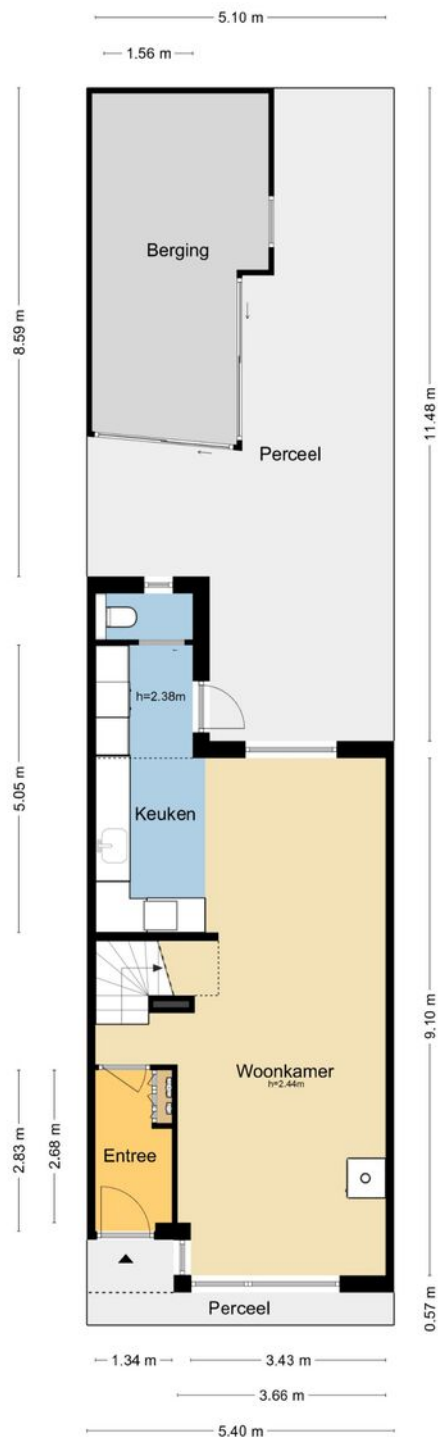
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



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.
© Wj-Zien.nl



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Duizendbladstraat 22



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Bleskensgraaf

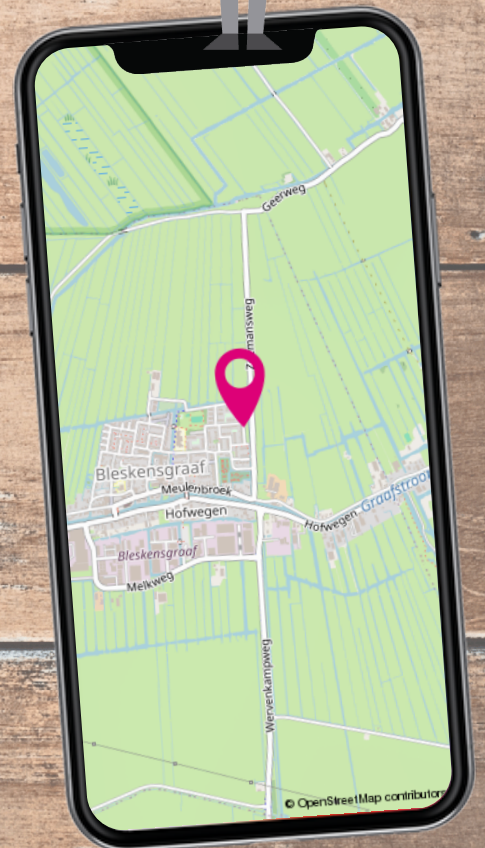
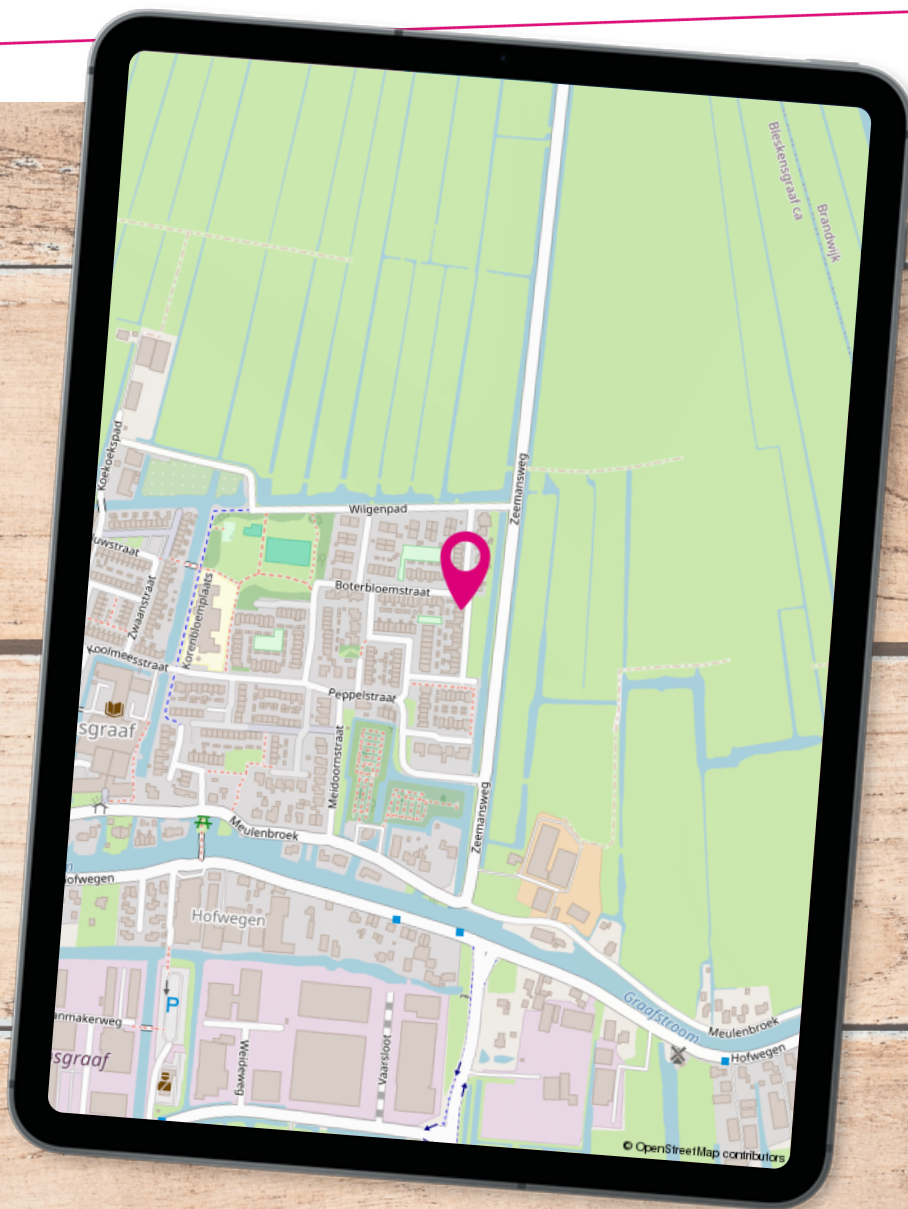
Sectie A

Perceel 3482

kadaster

Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 7 augustus 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.



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 de Spar.

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.

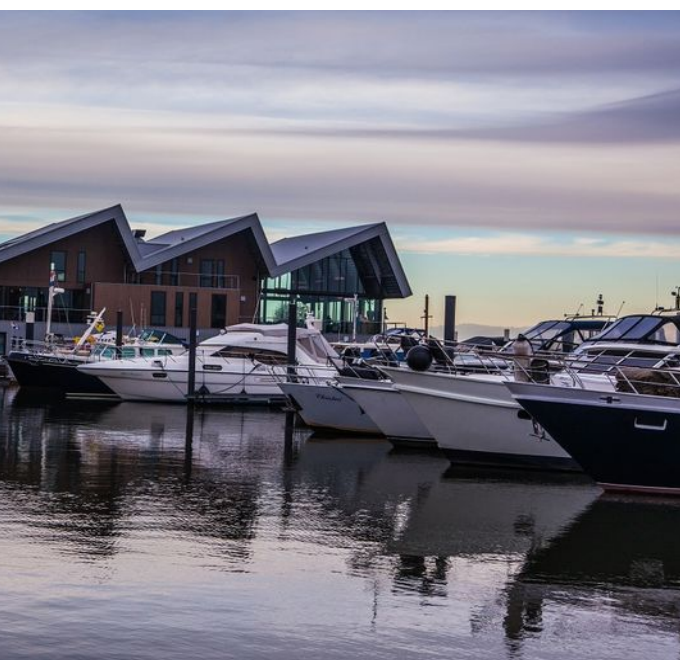


Molenlanden





*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.



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buiten			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuinhuis/buitenberging	X		
(Sier) hek	X		
Zonnepanelen	X		
Woning			
(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
Rolgordijnen			X
Lamellen			X
(Losse) horren / rolhorren			X
Vloerdecoratie, te weten			
Laminaat	X		
Plavuizen	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Boiler	X		
Thermostaat	X		
Open haard, houtkachel			
Houtkachel			X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Kookplaat	X		
Combi-oven / combi-magnetron	X		
Koelkast	X		
Koel-vriescombinatie		X	
Vaatwasser	X		
Quooker	X		
Koffiezetapparaat		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	
Boeken/legplanken		X	
Spiegelwanden	X		
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires (toiletborstel (houder) gaat mee)		X	
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires (toiletborstel (houder) gaat mee)		X	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Telefoontoestel/-installatie			
Telefoonaansluiting / internetaansluiting	X		
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten			
Radiatorafwerking	X		
Overige zaken, te weten:			
Schilderijophangstelsysteem			



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 bidders 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.

Buurtinformatie - Bleskensgraaf-Dorp

Leeftijd



0 - 14: 20%

15 - 24: 14%

25 - 44: 23%

45 - 64: 21%

65+: 21%

Huishoudens



Eenpersoons: 26%

Zonder kinderen: 28%

Met kinderen: 46%

Koop / huur



Koop: 61%

Huur: 39%



51%



49%



1,3 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](https://www.steef.nl)



*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!

