

Koolmeesstraat 2

Bleskensgraaf Ca




LAMPER & VAN VLIET
WONINGMAKELAARS





Kenmerken

 **Bouwjaar**
1972

 **Woonoppervlakte**
110 m²

 **Inhoud**
425 m³

 **Perceeloppervlakte**
216 m²

 **Energietabel**
B

 **Woonlagen**
3



Ruime woning!

Op de hoek van de Koolmeesstraat staat deze ruime woning met garage! Deze praktisch ingedeelde woning met een fijne tuin is niet alleen voor de starter geschikt, maar ook voor de doorstromer is dit een interessant object. Alle leefvertrekken zijn ruimtelijk en in te delen naar uw woonwensen. Zo betreedt u de woning in een lange hal met achtergelegen keuken. Vanuit de keuken komt u in de doorzonwoonkamer waar de sfeervolle houtkachel beslist een heerlijke bijkomstigheid is. De eerste verdieping omvat drie royale slaapkamers, badkamer en inbouwkasten. Daarnaast is er op de zolderverdieping een riante slaapkamer en een inloopberging. Energielabel B, 8 zonnepanelen en de kunststof kozijnen zorgen voor prettig wooncomfort. Tot slot woont u in het dorp Bleskensgraaf omgeven door de polder.



Aantal slaapkamers
4



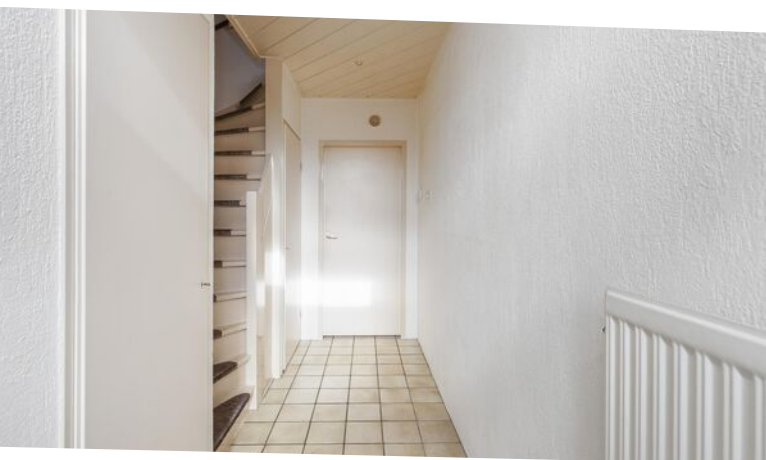
Merk CV ketel
Vaillant



Externe bergruimte
8 m²



Jaar CV ketel
2020



Entree

U heeft het gemak door te parkeren op eigen terrein, namelijk op uw oprit of in de garage.

HAL

De lengte van deze hal zal u verbazen! Aan de linkerkant is namelijk niet alleen een toilet gevestigd, maar ook de meterkast, de trap naar de eerste verdieping en een inbouwkast. Aan het einde van de hal heeft u de keuken.

Maatvoering: Circa 6 m²
Vloerafwerking: Plavuizen
Wandafwerking: Granol
Plafondafwerking: MDF delen

TOILET

De sanitaire ruimte is voorzien van een staand toilet en een handwasfonteinje.

Maatvoering: Circa 1.27 x 0.85m
Vloerafwerking: Betegeld
Vloerafwerking: Betegeld/stucwerk
Plafondafwerking: Kunststof delen



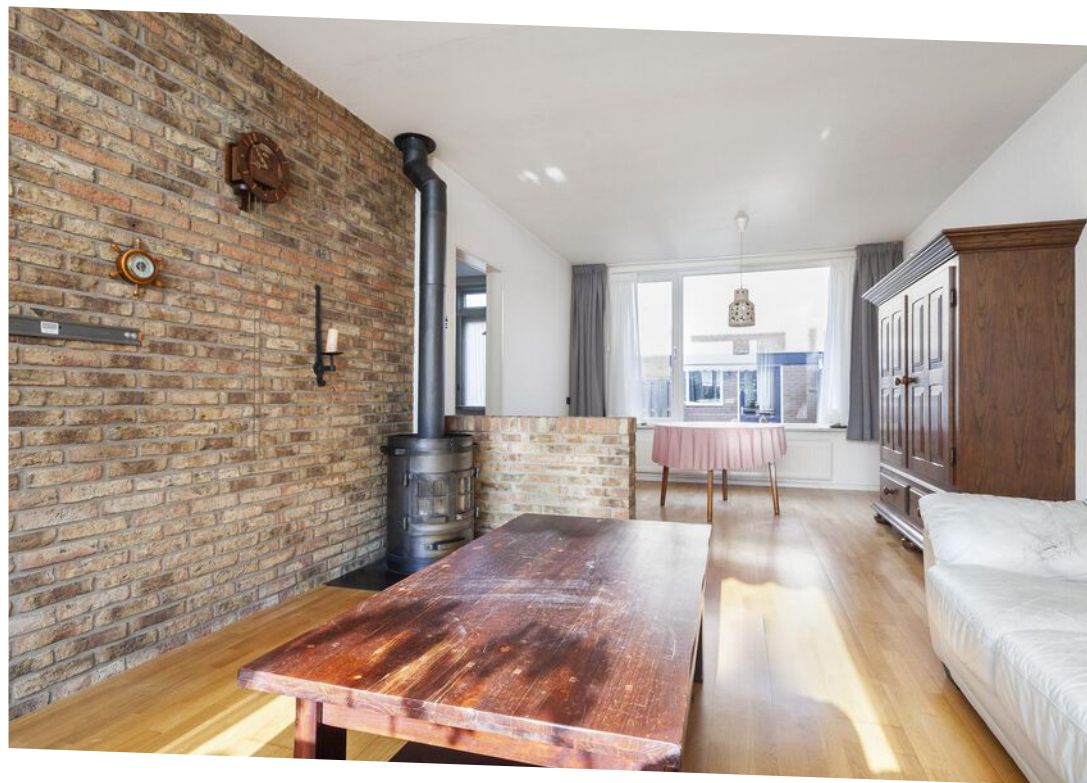
Keuken

In de lichte keuken heeft u toegang en zicht op de achtertuin. Aan weerszijden beschikt u over een aanrecht en aan keukenkasten zult u geen gebrek hebben! Er is beschikking over een spoelbak, vaatwasser, koel-/vriescombinatie, een inductiekookplaat en een afzuigkap.

Maatvoering: Circa 3.22 x 2.30m
 Vloerafwerking: Plavuizen
 Wandafwerking: Betegeld/Stucwerk/MDF
 Plafondafwerking: Stucwerk



Lichte doorzonwoonkamer



In de doorzonwoonkamer, die over de volle lengte van de woning gevestigd is, voelt u zich helemaal thuis komen. Zeker in de koude wintermaanden zult u genieten van de houtkachel. Door de grote raampartijen aan de voor- en achterzijde zal veel daglicht binnenstromen. Er is genoeg ruimte om een gezellige zithoek en een praktische eethoek te creëren.

Maatvoering: Circa 7.54 x 3.66/3.51m
 Vloerafwerking: Parketvloer

Wandafwerking: Behang
 Plafondafwerking: Stucwerk



Indeling eerste verdieping

OVERLOOP

Vanaf de overloop heeft u toegang tot de drie slaapkamers en de badkamer. Daarnaast kunt u met de trap de tweede verdieping bereiken. Ook heeft u een inbouwkast van circa 0.87 x 0.82m.

Maatvoering: Circa 6 m²
 Vloerafwerking: Laminaat
 Wandafwerking: Behang
 Plafondafwerking: Gips

SLAAPKAMER I

De (ouder)slaapkamer is gevestigd aan de achterzijde van de woning. In de riante kamer zijn een tweetal inbouwkasten.

Maatvoering: Circa 3.81 x 3.69/3.53m
 Vloerafwerking: Vloerbedekking
 Wandafwerking: Behang
 Plafondafwerking: Gips

SLAAPKAMER II

De tweede slaapkamer bevindt zich eveneens aan de achterzijde van de woning. Ideaal ook te gebruiken als bijvoorbeeld een studeerkamer.

Maatvoering: Circa 2.31 x 2.31m
 Vloerafwerking: Vloerbedekking
 Wandafwerking: Behang / Hout
 Plafondafwerking: Gips

SLAAPKAMER III

De derde slaapkamer is gesitueerd aan de voorzijde van de woning en beschikt eveneens over twee inbouwkasten.

Maatvoering: Circa 3.70 x 3.17m
 Vloerafwerking: Vloerbedekking
 Wandafwerking: Stucwerk
 Plafondafwerking: Gips

BADKAMER

De badkamer is gesitueerd naast de derde slaapkamer. U beschikt over een bad met douche, staand toilet en een wastafel.

Maatvoering: Circa 2.11 x 1.93m
 Vloerafwerking: Betegeld
 Wandafwerking: Betegeld / stucwerk
 Plafondafwerking: Stucwerk





Indeling tweede verdieping

OVERLOOP

Vanuit de overloop heeft u toegang tot de vierde slaapkamer. Daarnaast kunt u vanaf de overloop naar de inloopberging van circa 2.76 x 2.17m. De CV-ketel is eveneens op de overloop te vinden.

Maatvoering: Circa 3.77 x 2.33/2.17m

Vloerafwerking: Hout

Wandafwerking: Behang

Plafondafwerking: Plafondplaten

SLAAPKAMER IV

De vierde slaapkamer is voorzien van een dakkapel en bergruimte onder het schuine dak. Vanuit het raam kijkt u weg over de wijk en de polder.

Maatvoering: Circa 4.78 x 3.70/3.52m

Vloerafwerking: Vloerbedekking

Wandafwerking: Behang

Plafondafwerking: Gips / plafondplaten

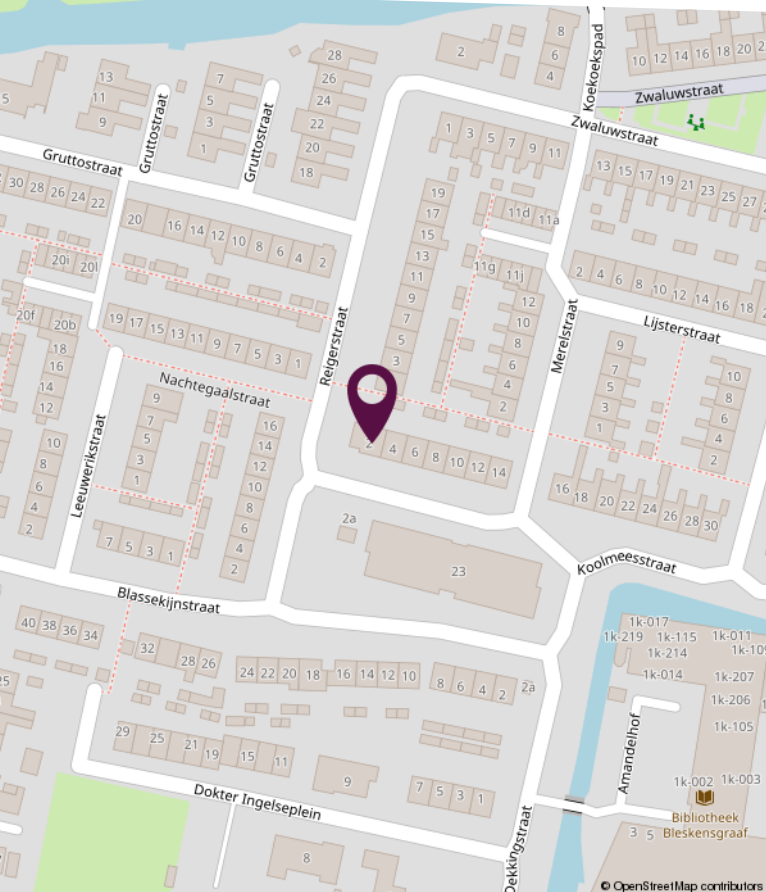
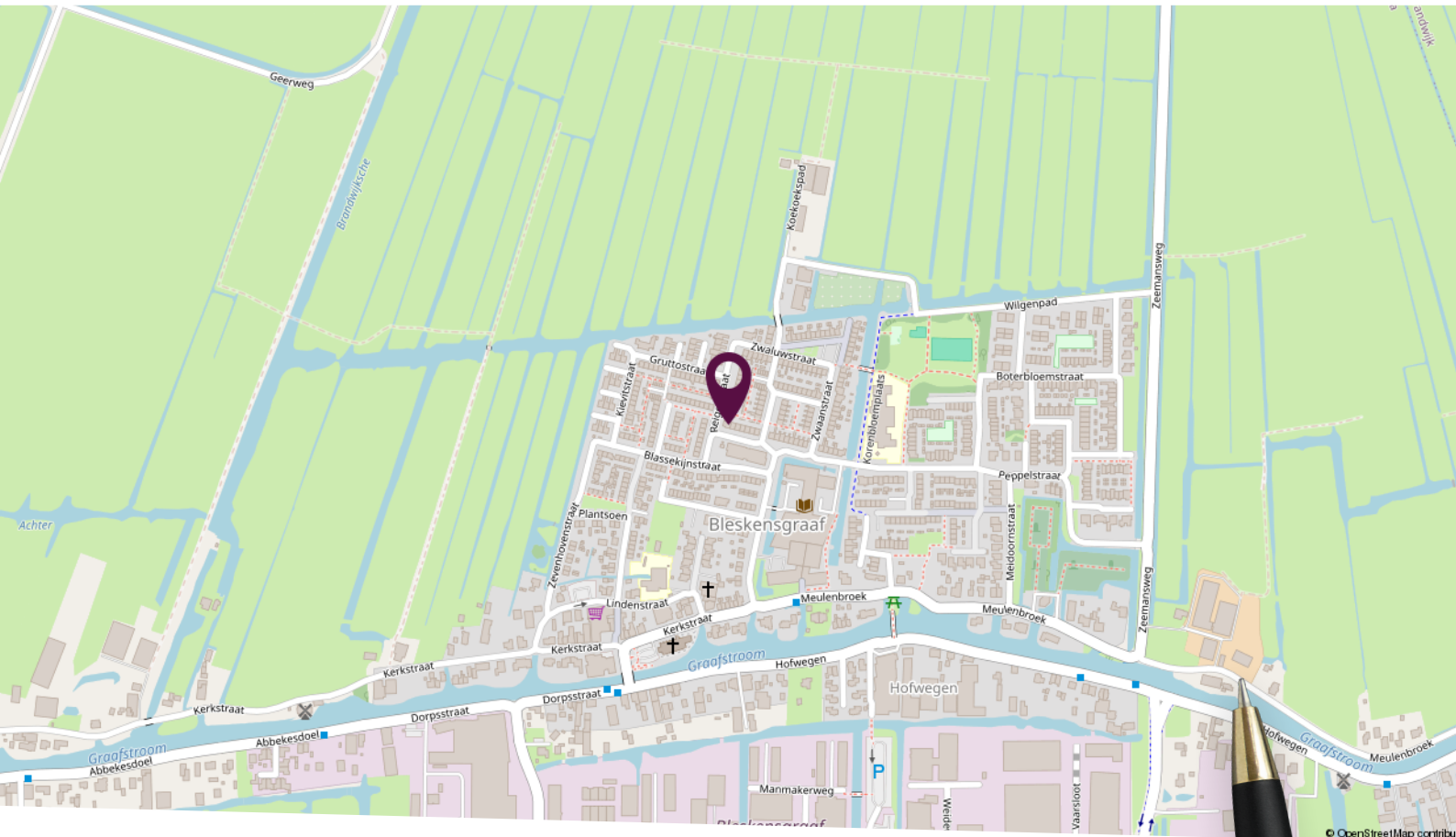




Rondom de woning

Achter de woning ligt een brede tuin welke grotendeels is aangelegd met bestrating en kunstgras. Achterin de tuin staat een stenen berging van circa 3.10 x 2.53m, voorzien van elektra. Daarnaast heeft u ook toegang tot de garage welke circa 7.04 x 3.10m groot is. Ideaal voor het plaatsen van uw auto of als extra opslagruimte.

In de omgeving heeft u een speeltuin, waar kinderen zich heerlijk kunnen vermaken. Maar ook een supermarkt, school en openbaar vervoer. Daarnaast wandelt u binnen enkele minuten de polder in!



Locatie op de kaart

Gelegen in het rustige dorpje Bleskensgraaf in de Alblasserwaard.

Plattegrond begane grond



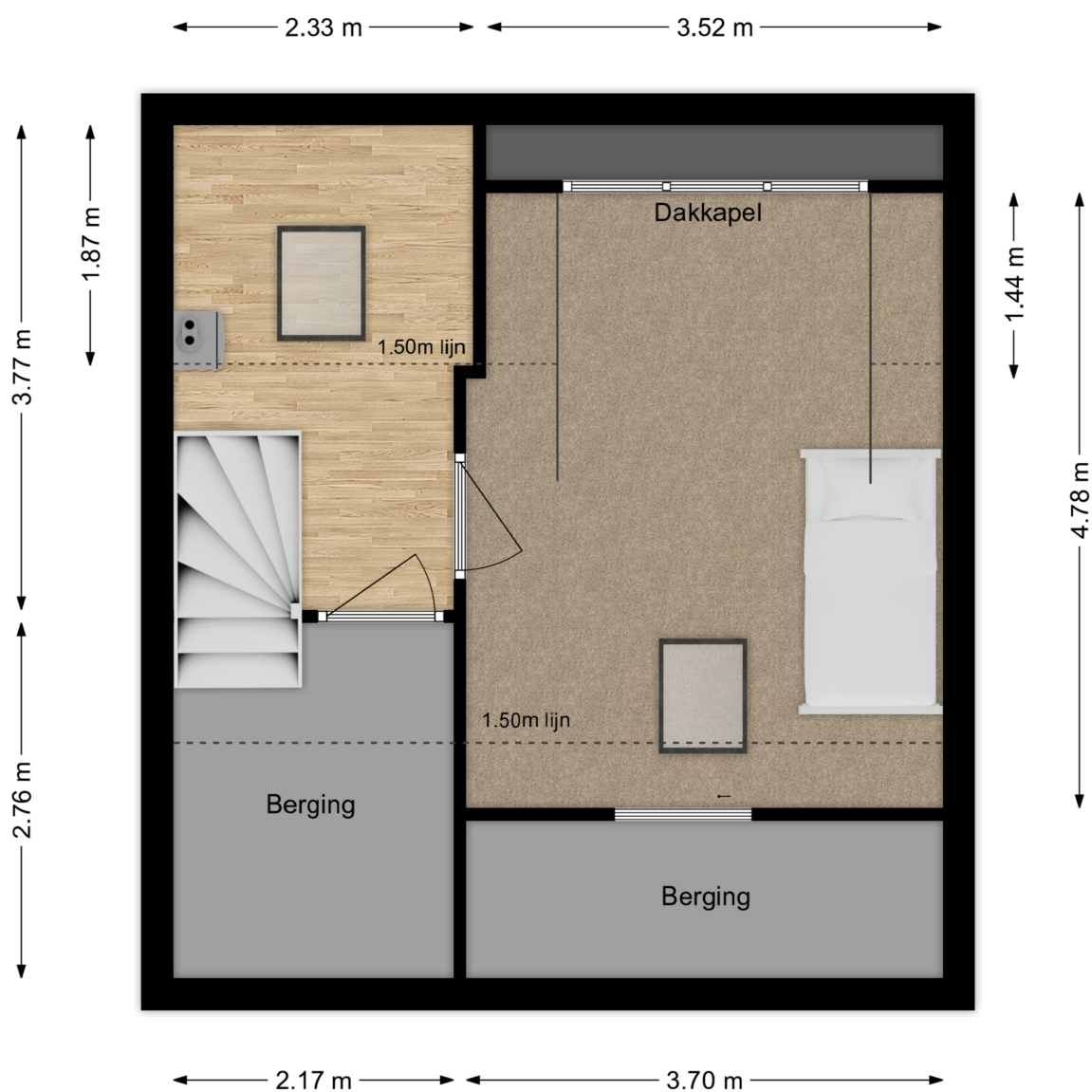
Deze plattegronden zijn niet op schaal. De maatvoeringen kunnen afwijken van de werkelijkheid.

Plattegrond eerste verdieping



Deze plattegronden zijn niet op schaal. De maatvoeringen kunnen afwijken van de werkelijkheid.

Plattegrond tweede verdieping



Deze plattegronden zijn niet op schaal. De maatvoeringen kunnen afwijken van de werkelijkheid.

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Allesbrander	X		
(Gas)kachels	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

Persoonlijk in wonen



LAMPER & VAN VLIET
WONINGMAKELAARS

Buitendams 40 - Hardinxveld Giessendam

Gieterijstraat 93 - Ridderkerk

Dam 79 - Alblasserdam (etalagepunt)

info@lvmakelaars.nl
088 - 618 00 00

De gegevens in deze brochure zijn bedoeld om u een algemene indruk te verschaffen van de woning. Hoewel deze informatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving en/of tekeningen staan. Noch de verkoper, nog Lamper & Van Vliet Woningmakelaars aanvaardt in dit geval enige aansprakelijkheid. Omdat veel gegevens vaak mondeling of via informatie van derden zijn verkregen, staat Lamper & Van Vliet Woningmakelaars niet in voor de juistheid en volledigheid van de door ons aangeboden informatie (maatvoering, jaartallen e.d.). Aan de informatie en de tekeningen in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.