



**BLESKENS GRAAF CA, Madeliefstraat 5**

## DE ONDERNEMENDE MAKELAAR MET KARAKTER

Het begeleiden van u als koper of verkoper staat centraal in ons vak. Wanneer u kiest voor een nieuwe woning, wilt u natuurlijk dat het proces soepel verloopt. Met onze **ruim 45 jaar ervaring en 4 kantoren in de regio** kennen wij als geen ander de kneepjes van het vak.

Bij Kooyman Eigen Huis streven we ernaar om u als **full-service makelaar** alle zorgen uit handen te nemen. Het is prettig om te weten dat u kunt rekenen op ons ervaren team met diverse specialiteiten. Zo kunt u vol vertrouwen bouwen op onze expertise gedurende het gehele traject!

### ONZE MAKELAARS



#### Kees Kooyman

REGISTER MAKELAAR

Kees is een ervaren makelaar met een geweldige expertise in de vastgoedsector. Zijn marktkennis en moderne aanpak zorgen voor een optimaal resultaat.



#### Randy Madronal

JUNIOR MAKELAAR

Als juniormakelaar is Randy al een bekend gezicht in de buurt. Hij is bijna klaar met zijn opleiding en brengt frisse energie en enthousiasme mee in elk project.



#### Eddy Veth

REGISTER MAKELAAR /  
TAXATEUR

Eddy heeft zijn passie voor makelaardij omgezet in een indrukwekkende carrière. Hij zet zich volledig in voor het beste resultaat.



#### Kim Grinwis

VERHUURMAKELAAR

Kim is jouw aanspreekpunt als het gaat om het verhuren van woningen. Ze is altijd beschikbaar voor advies en denkt graag mee om de perfecte huurmatch te vinden.



#### René van de Giessen

REGISTER MAKELAAR

Met een schat aan ervaring en een specialisatie in nieuwbouw, is René de expert voor wie op zoek is naar een nieuw huis.

Blijf op de hoogte



## WONING KENMERKEN



**VRAAGPRIJS**  
€ 390.000,- k.k.



**BOUWJAAR**  
2011



**GEBRUIKSOPPERVLAKTE**  
95 m<sup>2</sup>



**SLAAPKAMERS**  
3



**INHOUD**  
390 m<sup>3</sup>



**ENERGIELABEL**  
A

**TYPE WONING**  
Kwadrantwoning

**SOORT WOONHUIS**  
Eengezinswoning

**PERCEELOPPERVLAKTE**  
258 m<sup>2</sup>

**EXTERNE BERGRUIMTE**  
-

**OVERIG INPANDIGE RUIMTE**  
-

**TUINLIGGING**  
Oost

**BERGING / GARAGE**  
Ja / Geen garage

**PARKEERGELEGENHEID**  
Openbaar parkeren

**LIGGING**  
Landelijk gelegen

**VERWARMING EN WARM WATER**  
Cv ketel, deels vloerverwarming

**ELEKTRA**  
8 groepen en een aardlekschakelaar

**ZONNEPANELEN**  
-

**ISOLATIE**  
Dak-, vloer- en spouwmuurisolatie, dubbel glas

**AANVAARDING**  
Eerste kwartaal 2025



**BLESKENS GRAAF CA, Madeliefstraat 5**

## OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Aan de rand van Bleskensgraaf bevindt zich deze aantrekkelijke kwadrantwoning met een stijlvol interieur en een karaktervolle uitstraling, compleet met luiken en een gepotdekselde, inpandige berging. De woning biedt alle gemakken die je kunt wensen en de fraai aangelegde tuin maakt het plaatje compleet.

### Begane grond

Bij binnenkomst in de hal ervaar je direct een warm welkom in een modern afgewerkt huis. Vanuit de hal zijn de meterkast, de toiletruimte, de woonkamer en de trapopgang naar de verdieping bereikbaar. De toiletruimte is geheel betegeld en het sanitair omvat een wandtoilet en een fonteintje.

De woonkamer straalt sfeer en comfort uit. Met een stijlvolle gashaard, ingebouwd audiosysteem, dimbare inbouwspots en een mooie laminaatvloer is dit de perfecte plek om tot rust te komen. Via de schuifpui stap je zo de tuin in, die uitnodigt tot lange zomeravonden.

De open keuken is een blikvanger, met een strakke rechte opstelling en een praktisch schiereiland met spoelgedeelte. Het zitgedeelte aan het eiland is ideaal voor de snelle maaltijd of gezelschap tijdens het koken. De keuken is compleet uitgerust met hoogwaardige apparatuur, waaronder een vaatwasser, combimagnetron, koelkast en een Smeg fornuis met 6 pitten en een royale oven.

De inpandige berging is zowel van binnen als buiten toegankelijk en is praktisch ingericht met een tegelvloer, aansluitingen voor wasmachine en droger, en ruimte voor een extra vriezer. Onder de trap is een handige voorraadkast te vinden.

### Eerste verdieping

Op de overloop tref je toegang tot drie slaapkamers en een moderne badkamer. De royale hoofdslaapkamer is voorzien van een inbouwkast en een sfeervolle gelhaard, terwijl de twee andere slaapkamers dankzij de dakkapellen heerlijk licht zijn. De badkamer is een spa op zich, met een inloopdouche (hand- en stortdouche), een whirlpool ligbad, vloerverwarming, dimbare inbouwspots en zelfs een ingebouwde speaker.

### Tweede verdieping

Via een vlizotrap is de ruime bergzolder bereikbaar met een hokhoogte van circa 2.65 m. Hier bevindt zich de opstelplaats van de CV-installatie.

### Buitenruimte

De naastgelegen tuin is met zorg aangelegd en grotendeels betegeld. Hier geniet je van privacy dankzij de groene haag. Praktische details zoals elektrische punten, een buitenkraan en sfeervolle vloerspots op een schemerschakelaar maken deze tuin helemaal af. Bovendien is er voldoende ruimte om je auto naast de woning te parkeren.



**Prachtig wonen in een heerlijk rustige straat, aan de rand van het dorp**





















# AFWERKSTAAT

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>Begane grond</b>				
- Hal/ Entree	laminaat	stucwerk	sputwerk	
- Toiletruimte	vloertegels	wandtegels	sputwerk	
- Woonkamer	laminaat	stucwerk	sputwerk	dimbare spots ingebouwde audio schuifpui
- Keuken	laminaat	stucwerk	sputwerk	spoeleiland
- Bijkeuken / berging	vloertegels	stucwerk	sputwerk	aansluitingen wasapparatuur
<b>Eerste verdieping</b>				
- Overloop	laminaat	stucwerk	sputwerk	
- Slaapkamer 1	laminaat	stucwerk	sputwerk	inbouwkast
- Slaapkamer 2	laminaat	stucwerk	sputwerk	dakkapel
- Slaapkamer 3	laminaat	stucwerk	sputwerk	dakkapel
- Badkamer	vloertegels	wandtegels	stucwerk	vloerverwarming gelhaardaudiospeaker in het plafond dimbare inbouwspots
<b>Tweede verdieping</b>				
- Zolder				vlizotrap

# LIJST VAN ZAKEN

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
<b>Verlichting</b>				
inbouwspots/dimmers	◆			
opbouwspots/armaturen/ lampen/dimmers	◆			
losse (hang)lampen		◆		
Verlichting				
<b>(Losse)kasten, legplanken, te weten:</b>				
- losse kasten		◆		
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:</b>				
gordijnrails		◆		
gordijnen		◆		
overgordijnen				
vitrages				
rolgordijnen				◆
lamellen (€ 300,-)			◆	
jaloerieën				
(losse) horren/rolhorren	◆			
<b>Vloerdecoratie, te weten:</b>				
vloerbedekking				◆
parketvloer				◆
houten vloer(delen)				◆
laminaat	◆			
plavuizen	◆			

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
<b>(Voorzet) openhaard met toebehoren</b>				
Allesbrander				◆
Houtkachel				◆
(Gas)kachels	◆			
Designradiator(en)	◆			
Radiatorafwerking	◆			
<b>Overig, te weten:</b>				
spiegelwanden	◆			
schilderij ophangstelsysteem				
<b>Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	◆			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- oven Smeg	◆			
- combimagnetron	◆			
- koelkast	◆			
- vaatwasser	◆			
- afzuigkap	◆			
<b>Keukenaccessoires, te weten:</b>				
<b>Sanitair/sauna</b>				
Toiletaccessoires:				

# LIJST VAN ZAKEN

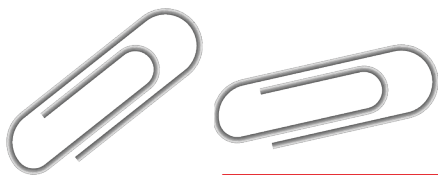
Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Badkameraccessoires:				
- badmeubel	◆			
Sauna met toebehoren				
<b>Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				◆
Brievenbus				◆
Kluis				◆
(Voordeur)bel	◆			
Alarminstallatie				◆
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				◆
Rookmelders	◆			
(Klok)thermostaat	◆			
Airconditioning (€ 1.250,-)			◆	
<b>Warmwatervoorziening, te weten:</b>				
CV-installatie	◆			
Boiler				
Geiser				
Screens				◆
Rolluiken				◆
Zonwering buiten				

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
<b>Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten:</b>				
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting	◆			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				◆
Waterslot wasautomaat				◆
Zonnepanelen				◆
Oplaadpunt elektrische auto				◆

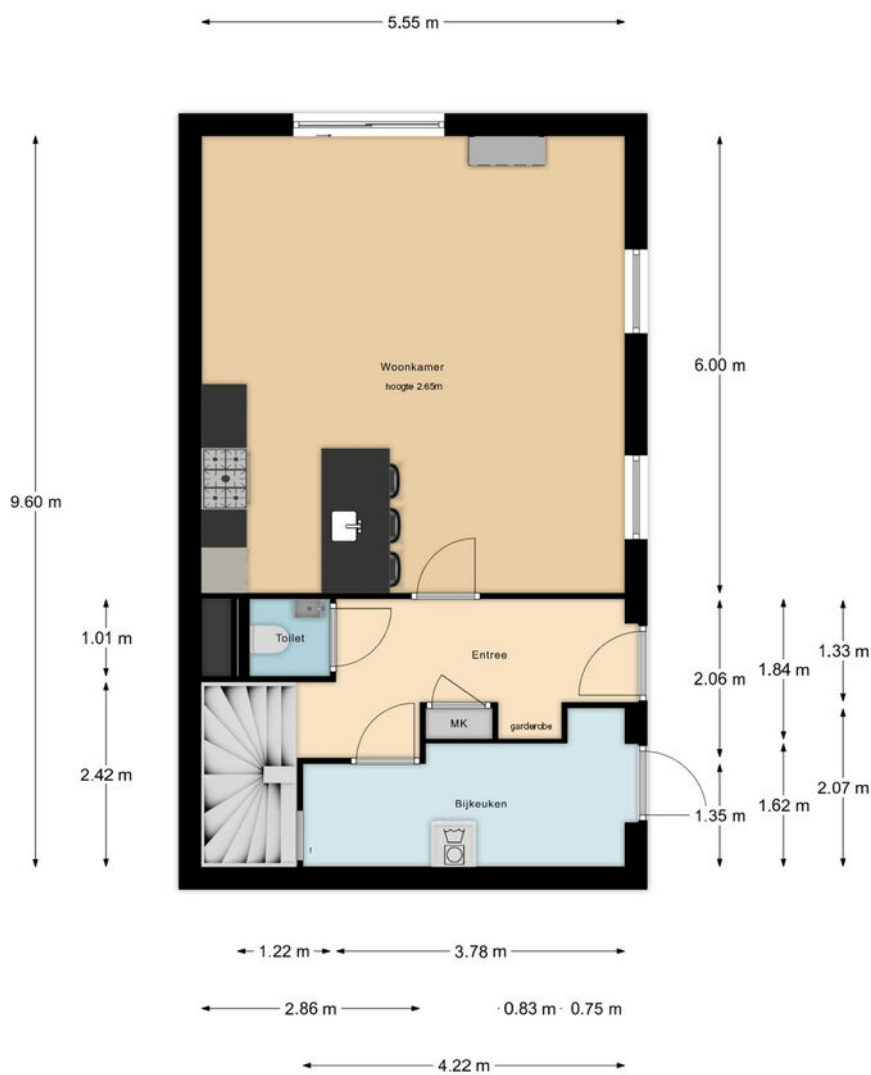


# LIJST VAN ZAKEN

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.	Zaak	Ja	Nee	Gaat mee	Wordt overgenomen door de koper
<b>Tuin</b>					<b>Overig</b>				
<b>Inrichting</b>					Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?				
Tuinaanleg/bestrating	◆								
Beplanting	◆								
<b>Verlichting/installaties</b>									
Buitenverlichting	◆				CV		◆		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				◆	Boiler				
<b>Bebouwing</b>					Zonnepanelen				
Tuinhuis/buitenberging				◆	Bijlage(n) over te nemen contracten:				
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				◆					
(Broei)kas				◆					
<b>Overig</b>									
Overige tuin, te weten:									
(sier)hek	◆								
vlaggenmast(houder)	◆								
plantenbakken		◆							
picknickbank		◆							

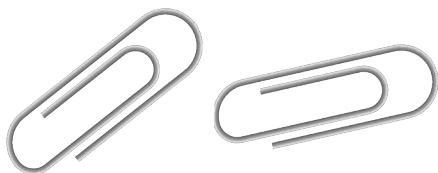


# Begane grond



De maten zijn zo goed mogelijk opgenomen, maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. De dikte van de muren is indicatief.





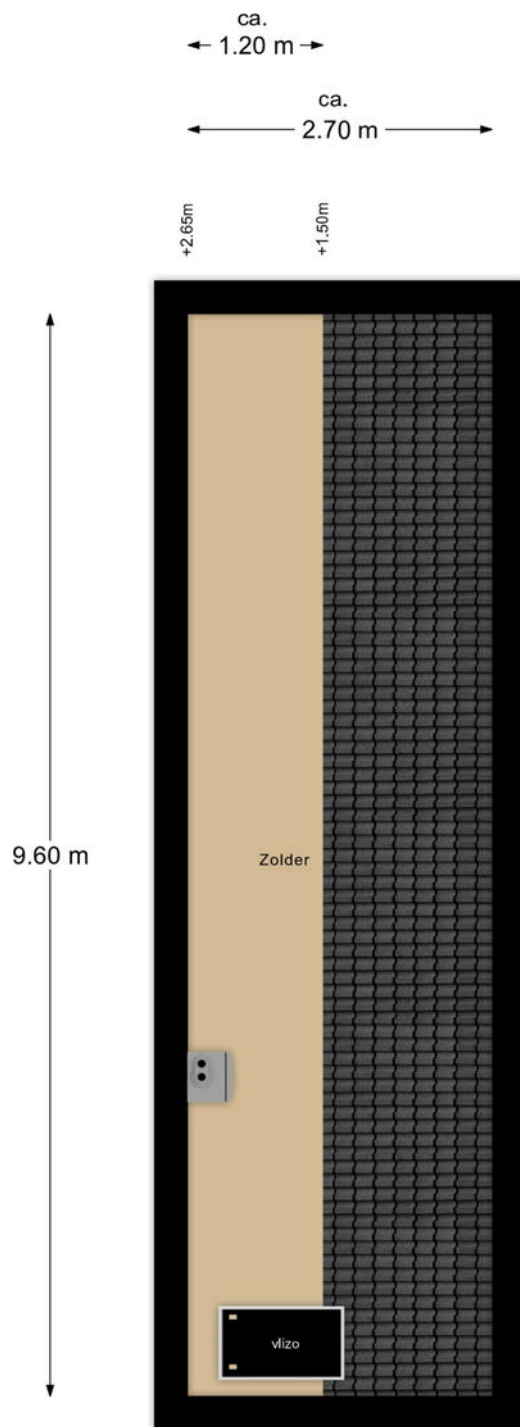
# Verdieping



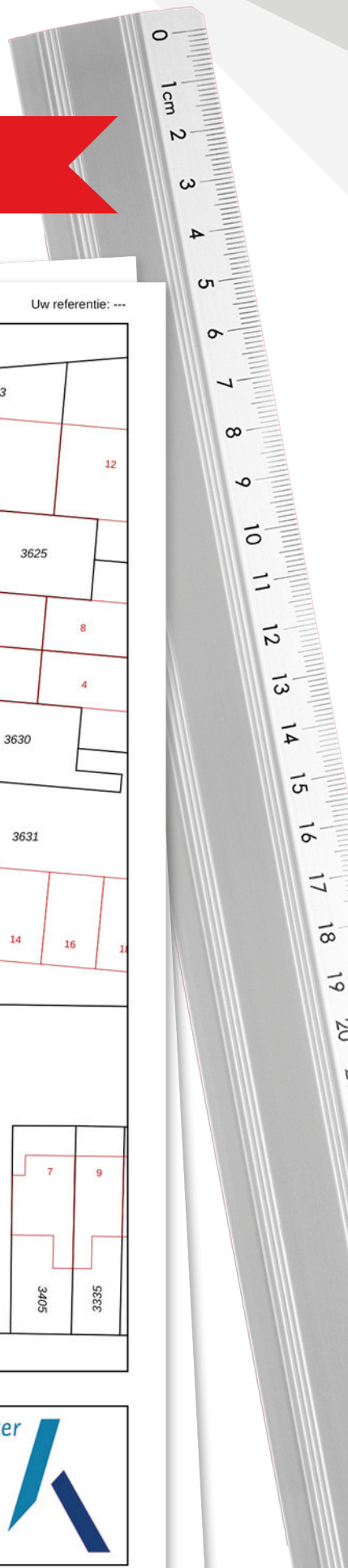
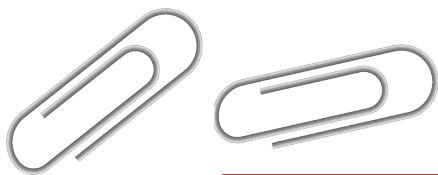
De maten zijn zo goed mogelijk opgenomen, maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. De dikte van de muren is indicatief.



# Tweede verdieping



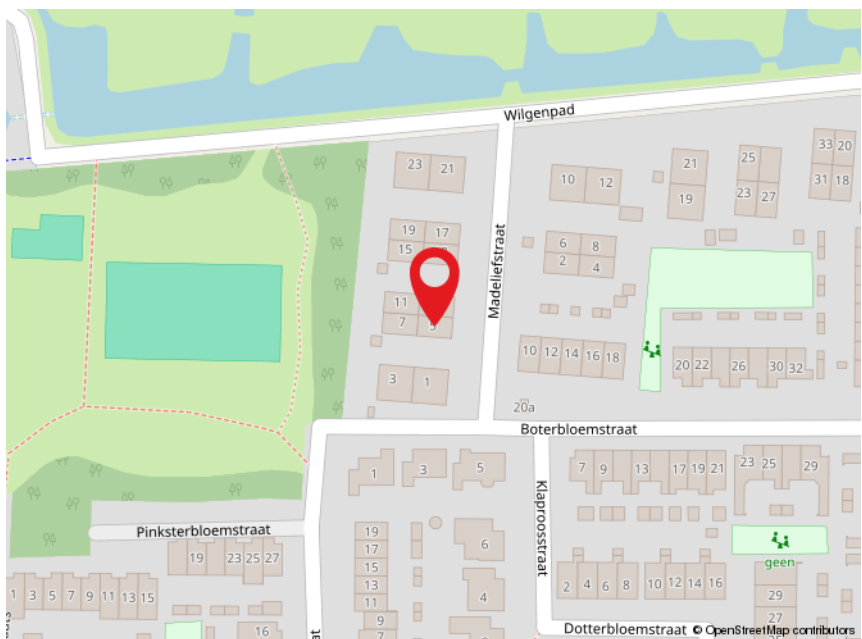
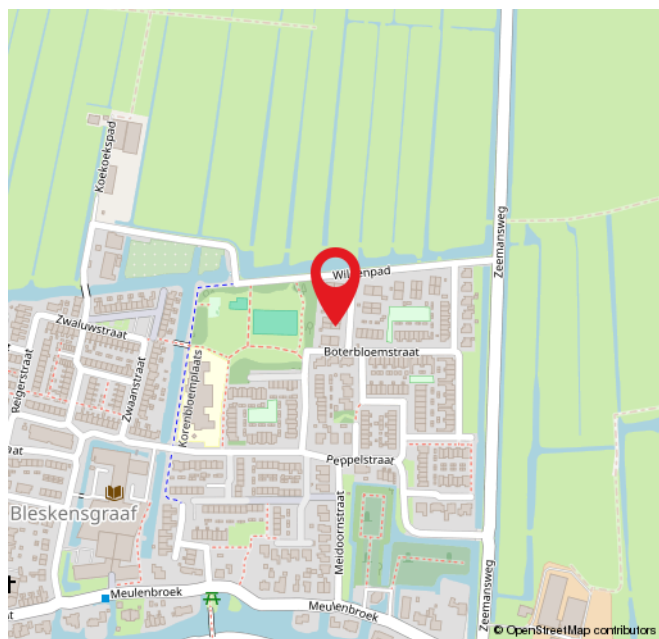
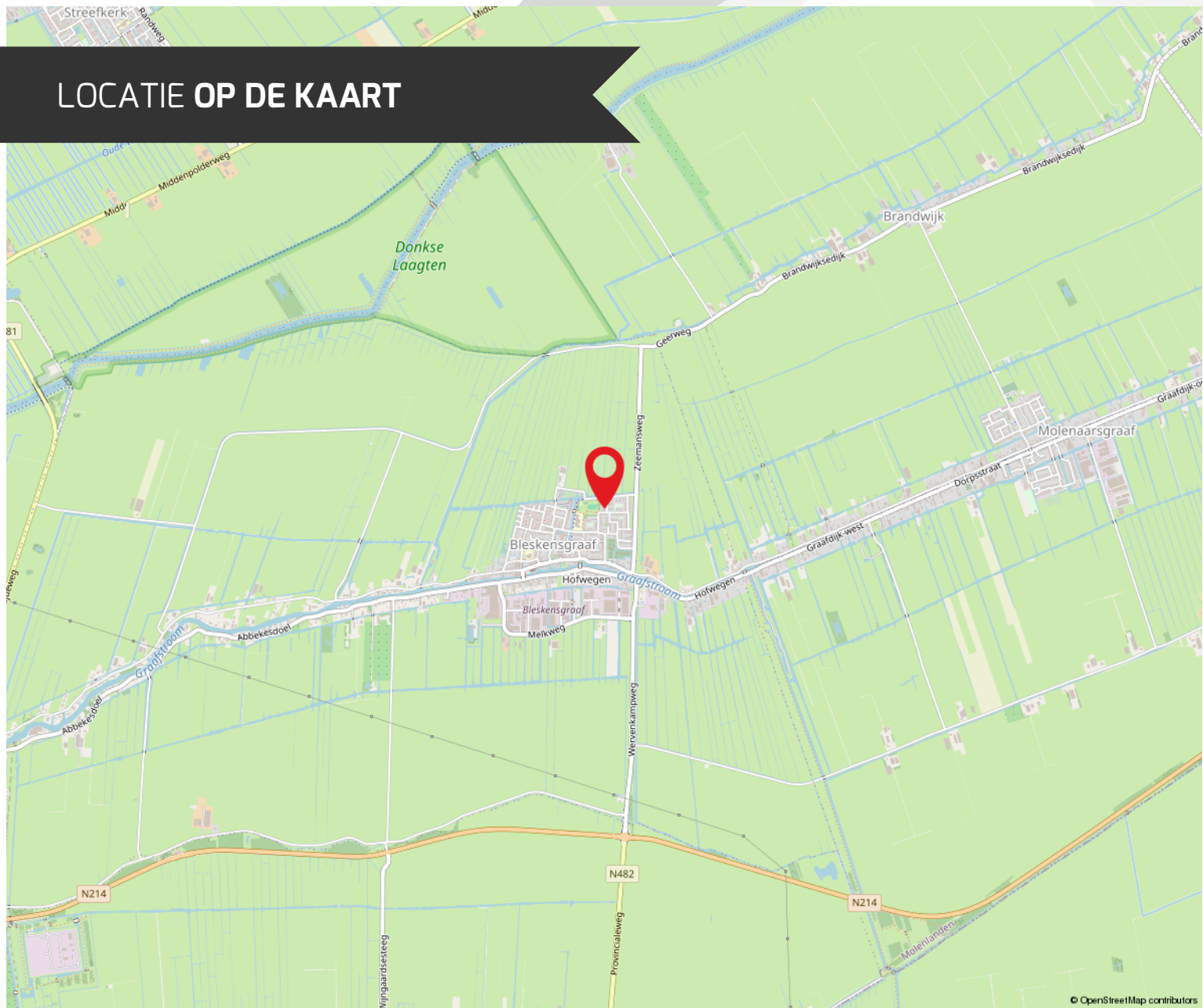
De maten zijn zo goed mogelijk opgenomen,  
maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.  
De dikte van de muren is indicatief.



# KADASTRALE KAART



# LOCATIE OP DE KAART



# ROUTE VOOR HET KOPEN VAN EEN WONING



## DE BEZICHTIGING

Tijdens de bezichtiging van de woning zal een van onze makelaars van Kooyman Eigen Huis u rondleiden. We vertellen u alles wat u wilt weten over het huis en de omgeving. We waarderen het als u binnen een paar dagen laat weten wat u van de woning vindt, ook als u geen interesse meer heeft.

## BROCHURE

We hebben de brochure zorgvuldig samengesteld, maar zijn deels afhankelijk van informatie van derden. De verstrekte informatie moet gezien worden als een uitnodiging om verder te praten of een bod uit te brengen. De maten en kosten die genoemd worden, zijn indicatief en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



## LIJST VAN (ON)ROERENDE ZAKEN

Deze lijst geeft aan welke zaken in de woning achterblijven, welke de verkoper meeneemt en welke u eventueel kunt overnemen tegen een vergoeding.

## FINANCIERING

Heeft u interesse? Dan nemen we contact met u op voor een vrijblijvend hypotheekadvies via Kooyman Hypotheken & Verzekeringen. Een deskundige bespreekt uw financiële mogelijkheden, de beste hypotheekvorm, maandlasten en bijkomende kosten, zoals kosten koper.



## KOSTEN KOPER

Bij de aankoop van een woning komen er extra kosten kijken. Dit zijn onder andere de overdrachtsbelasting, kadastrale kosten, notariskosten voor de leveringsakte en registratie van de hypotheekakte, en financieringskosten zoals afsluitprovisie en taxatiekosten.



## ONDERHANDELING

U onderhandelt rechtstreeks met onze makelaar over de prijs, opleveringsdatum en eventuele roerende zaken.

## PRIJSAFSPRAAK EN KOOPVEREENKOMST

Zodra u het eens bent geworden over de prijs en de andere voorwaarden gaan we over tot het opstellen van de koopovereenkomst. Dit gebeurt volgens de modelakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Ondertussen gaat u opnieuw naar uw financieringsadviseur, om de hypotheek aan te vragen en benodigde verzekeringen te regelen. Tevens bespreekt de adviseur met u welke stukken er nodig zijn voor bijvoorbeeld de Nationale Hypotheek Garantie.



## DE KOOPAKTE

De concept koopakte wordt naar u en de verkopende partij in concept verzonden. Neem de tijd om deze door te nemen. Vervolgens plannen we een afspraak voor digitale ondertekening of ondertekening op ons kantoor.

## ROUTE VOOR HET KOPEN VAN EEN WONING

### ◆ WAARBORG SOM

Binnen 8 weken na het sluiten van de koopovereenkomst stort u 10% van de koopsom bij de notaris als waarborgsom. Deze wordt later verrekend met de koopsom. In plaats daarvan kunt u ook een bankgarantie stellen, die binnen dezelfde termijn bij de notaris moet zijn ingediend.

### ◆ NOTARIS

De koper heeft de keuze om te bepalen bij welke notaris de overdracht plaatsvindt (tenzij anders vermeld)

### ◆ OUDERDOMSCLAUSULE

Als de woning wat ouder is, betekent dit dat de bouwkwaliteit mogelijk niet voldoet aan de huidige normen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan garandeert, staat verkoper niet in voor gebreken aan vloeren, leidingen, elektriciteit, water, gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. We raden u aan om zelf onderzoek te (laten) doen naar de staat van de woning.

### ◆ ONDERZOEKS Plicht KOPER

Ondanks dat de verkoper van de woning een meldingsplicht heeft, ligt er ook een onderzoeksplicht bij u als koper.

### ◆ VERSCHIL AFMETINGEN NEN

De betreffende verkoopdocumentatie is in opdracht van verkoper zo goed als mogelijk opgesteld. Eventuele maatvoeringen t.a.v. plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld en mogelijk niet geheel conform NEN2580. Koper is in gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijkingen in zouden voorkomen.

### ◆ OPLEVERING EN INSPECTIE

Voorafgaand aan de overdracht heeft u de mogelijkheid om de woning te inspecteren. Hierbij zijn zowel de verkoper als onze makelaar aanwezig om te kijken of de woning in dezelfde staat is als afgesproken, inclusief alle zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend), heersende- en lijdende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten. De woning moet vrij zijn van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.



### NA ONDERTEKENING

Als de koopakte is ondertekend en de bedenktijd is verstreken, wordt het originele document naar de notaris gestuurd. Zij regelen de verdere afwikkeling en nodigen beide partijen uit voor de eigendomsoverdracht. Op dat moment plakken we een verkocht-sticker op het verkoopbord en wordt de woning online als verkocht gemarkeerd. Voor uw financiering heeft u een taxatierapport nodig; dit kunnen wij voor u regelen.

### EIGENDOMSOVERDRACHT

Ongeveer een week voor de overdracht ontvangt u van de notaris een conceptakte en de eindnota. U krijgt dan ook de definitieve datum en tijdstip voor de overdracht. Als u gebruik maakt van de inspectie direct voorafgaand aan de overdracht, dan zal onze makelaar hierbij aanwezig zijn om eventuele vragen te beantwoorden. Na de overdracht gaat uw brandverzekering in, en moet u zelf de levering van gas, water en elektriciteit regelen bij een leverancier naar keuze.





## REGEL ALLES ONDER ÉÉN DAK BIJ KOOYMAN EIGEN HUIS

### HYPOTHEKEN



Bij Kooyman Hypotheken & Verzekeringen stemmen onze adviseurs uw hypotheek en verzekeringen perfect af op uw situatie. Met meer dan 25 jaar ervaring als onafhankelijke experts, waarbij het klantbelang centraal staat. Ons kantoor in Papendrecht biedt de mogelijkheid om alles onder één dak te regelen.

**Maak een vrijblijvende afspraak met onze adviseur voor de beste keuze.**

078 - 61 56 722 | [info@kooymanhypotheken.nl](mailto:info@kooymanhypotheken.nl)



### (VER)HUUR EN BEHEERDERS

Ook voor (tijdelijke) huur en verhuur bent u bij ons aan het juiste adres! Kooyman Eigen Huis verzorgt voor u de (ver)huur zodat u hier geen omkijken naar heeft. Op basis van uw wensen matchen wij u met het juiste pand of uw pand met potentiële huurders (gescreend via een uitgebreide huurder check). Wij verzorgen het gehele (ver)huur traject en letten daarbij op de wettelijke kaders.

**Ons team staat voor u klaar en begeleiden u graag verder:** 0800 2022 | [wonen@kooyman.com](mailto:wonen@kooyman.com)

**15%**  
korting

### VERZEKERINGEN

Als trotse eigenaar van een koopwoning is een woonhuisverzekering van het allergrootste belang. Door de woonhuisverzekering te combineren met een inboedelverzekering en een aansprakelijkheids-verzekering dekt u de belangrijkste risico's in en rond het huis af.

Wanneer u de opstalverzekering in combinatie met de inboedelverzekering afsluit, ontvangt u **15% korting op de premie van uw inboedelverzekering!**



### AANKOOPBEGELEIDING

Onze deskundige makelaars kennen de markt. Ieder in hun eigen regio.

#### **Leuke woning gezien?**

Neem één van onze makelaars mee om de staat én de waarde van de woning deskundig te bepalen.

**BEL 0800 - 2022**  
**OF KIJK OP ONZE WEBSITE**  
**VOOR MEER INFORMATIE**



## FUNDA BEOORDELING



### **Verkopers Westeinde 68, Oud-Alblas**

Verkoopperiode: 1 maand | Gegeven Funda score: 10

"Voor de tweede keer een huis verkocht bij Kooyman. Wederom was alles weer top geregeld. Ook de communicatie zijn we erg over te spreken. Kortom: top makelaar!"



### **Verkopers P.J. Oudstraat 120, Papendrecht**

Verkoopperiode: 3 weken | Gegeven Funda score: 9.0

"Al vanaf het begin was er een klik! Natuurlijk was de raad van de makelaar uitstekend en hebben zo ons huis heel snel en goed verkocht! Een aanrader deze makelaar."



### **Verkopers Plantsoen 4, Bleskensgraaf**

Verkoopperiode: 1 maand | Gegeven Funda score: 9.0

"Ik verkocht als erfgenaam een woning op meer dan 100 km van mijn eigen woonplaats. Deze mensen hebben mij echt ontzorgd, en toonden veel begrip voor mijn situatie. Zeer goede ervaring al met al, en dan valt de courtage uiteindelijk heel erg mee."



Scan de QR-code en lees alle beoordelingen online!



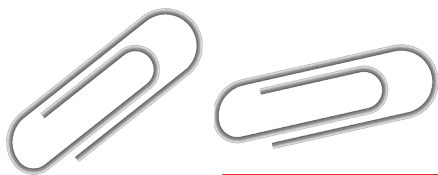
# 9,3

Gemiddelde  
beoordeling.

# 95%

Beveelt Kooyman  
Eigen Huis aan.

542  
beoordelingen op  
[www.funda.nl](http://www.funda.nl)



# AANTEKENINGEN

A large sheet of white paper with horizontal lines, intended for taking notes. The paper is slightly offset to the right and bottom, showing a shadow underneath.





Blijf op de hoogte



**PAPENDRECHT**

Brederodehuis 1  
3353 HD Papendrecht

078 – 61 50 600  
papendrecht@kooyman.com

**SLIEDRECHT**

Stationsweg 12  
3363 GA Sliedrecht

0184 - 49 94 44  
sliedrecht@kooyman.com

**OUD-ALBLAS**

Kerkstraat 1  
2969 AJ Oud-Alblas

0184 – 69 17 73  
oudalblas@kooyman.com

**ALBLASSERDAM**

Dam 81  
2951 GA Alblasserdam

078 – 69 18 111  
alblasserdam@kooyman.com

