

Zwaanstraat 37

2971 BA Bleskensgraaf Ca

Vraagprijs € 359.000 k.k.





Kenmerken van de woning

Type	Tussenwoning met aanbouw achterzijde en 2 dakkapellen
Woonoppervlakte	116 m ²
Perceeloppervlakte	121 m ²
Inhoud	380 m ³
Bouwjaar	1969
Tuin	Vrij gelegen aan het water, kindvriendelijke ligging
Berging	Aangebouwde berging met wasmachine en droger
Verwarming	CV-combiketel HR, bouwjaar 2019, divers airco's en gashaard
Isolatie	Dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas Energielabel C

Vrij wonen aan het water en kindvriendelijk gelegen aan de rand van een woonwijk nabij een speeltuintje, voetbalveld en basisschool, volledig gemoderniseerde en hoogwaardige afgewerkte woning met comfortabele vloerverwarming, keuken in de aanbouw, luxe badkamer, maar liefst 5 slaapkamers en 2 dakkapellen

De Zwaanstraat 37 in Bleskensgraaf is een uitermate aantrekkelijk aanbod. Allereerst de ligging en dat biedt alles wat je zoekt bij een eengezinswoning. Aan de voorzijde rustig gelegen aan het einde van de straat met aan de voorzijde een speeltuintje voor de jongere kinderen. Als de kinderen ouder worden dan is de ligging aan de achterzijde weer ideaal: aan het water (varen, schaatsen...), nabij een voetbalveld en direct daarnaast weer de basisschool. Het is hier heerlijk rustig en vrij wonen: zicht op de polder aan de achterzijde en ook nog eens een vrij uitzicht. De achtertuin biedt plaats voor een grote loungeset op de houten delen en aansluitend de aangebouwde berging met wasmachine, droger en plaats voor bijvoorbeeld een extra losse vriezer of koelkast.

Tevens zijn er aan de achterzijde zwarte houten delen geplaatst op de aanbouw / berging, zijn de spouwmuren van de woning na-geïsoleerd en is de woning in 2022 aan de buitenzijde geschilderd.

Direct naast de tuin loopt de brandgang / achterom en daaraan grenst de tuin mét vlonder die heerlijk vrij gelegen is aan het water. Op deze manier heb je twee plekken om vrij buiten te kunnen zitten. Deze grond is géén eigendom, maar gemeentegrond en dit wordt al tientallen jaren gebruikt. Alle bewoners maken op deze manier gebruik van dit stuk grond en het voegt heel veel toe aan het vrije wonen op deze mooie locatie.

Als we kijken naar de woning zelf, dan zien we een woning die gebouwd is in 1969. In een later stadium is een aanbouw tussen de oorspronkelijke berging en woning gebouwd, waar nu de keuken gepositioneerd is.

De huidige bewoners zijn sinds 2019 eigenaar en hebben de woning van onder tot boven verbouwd. Er zijn aanzienlijke investeringen gedaan die jij als koper niet meer hoeft te doen! Zo is er op de begane grond vloerverwarming aangelegd, afgewerkt met een strakke PVC vloer. In de keuken en toilet is een gietvloer aangebracht. Tevens is de bestaande keuken zelf 'ge-upgrade', waarbij de keukenkastjes zijn geverfd en de wanden achter de keuken gestuct, er is een nieuw aanrechtblad geplaatst, nieuwe spoelbak, kraan en nieuwe grepen op de keukenkastjes. De keuken ziet er weer helemaal anno nu uit!

Verder zijn de wanden gestuct, is het toilet vernieuwd met een modern wandcloset (hangend toilet), een airco en moderne gaskachel geplaatst, kozijnen geschilderd en een nieuwe deur tussen de woonkamer en hal geplaatst. Overal zijn de puntjes op de i gezet!

Op de 1e Verdieping zijn er 3 slaapkamers en een badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel en elektrische vloerverwarming. De badkamer is volledig vernieuwd in 2019, wát een plaatje deze badkamer!

Verder zijn alle slaapkamers volledig nieuw afgewerkt met egaline vloer (geverfd in twee componenten verf) en zijn de trappen en overloop voorzien van nieuwe vloerbedekking. Ook hier is een airco geplaatst, kozijnen geschilderd en dubbel glas geplaatst in de hoofdslaapkamer.

Een vaste trap biedt toegang tot de zolderverdieping die volwaardig is door de nokhoogte van 2,65 m1 hoogte. Zowel aan de voor- als achterzijde is een dakkapel geplaatst en is iedere ruimte optimaal benut met 2 slaapkamers, berging met CV-ketel en werkplek op de voorzolder, voorzien van dakraam. In totaal telt de woning nu dus maar liefst 5 ruime slaapkamers! Ook deze verdieping is helemaal aangepakt en afgewerkt, check die foto's!

De woning is altijd meer dan goed onderhouden en aan de voorzijde van de woning zijn de kozijnen vervangen door hardhouten kozijnen met dubbel glas. Op de zolder zijn de beide dakkapellen voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas. Verder is het dak geïsoleerd en is de kruipruimte voorzien van schelpen als isolatie / bodemafsluiter.

Kortom: dit is een geweldige kans voor bijvoorbeeld een starter of een doorstromer die de stap wil maken naar een ruimere woning op een schitterende locatie. Neem contact met ons op voor een persoonlijke bezichtiging!

BEGANE GROND

Entree / hal

- Trapopgang met trapkast
- Meterkast / vernieuwde groepenkast, 8 groepen
- Trap bekleed met vloerbedekking

Toilet

- Wandcloset (hangend toilet)
- Vernieuwd en gemoderniseerd in 2019
- Fonteinje

Woonkamer – circa 32 m²

- Ruime, lichte doorzon woonkamer
- Vloerverwarming met PVC vloer
- Moderne gashaard
- Gestucte wanden en plafonds
- Airconditioning (zowel verwarmen als koelen)
- Nieuwe deur tussen woonkamer en hal
- Hoge plinten geplaatst
- Kozijnen en deurposten geschilderd

Keuken – circa 7 m²

- Keuken in de aanbouw
- Hoekkeuken, ge-upgrade in 2019
- Bestaande keukenkastjes geveerd, wanden daarachter gestuct, nieuw aanrechtblad, nieuwe spoelbak, nieuwe kraan en nieuwe grepen
- Elektrische vloerverwarming
- Vaatwasser
- 5-pitsgaskooktoestel met RVS afzuigschouw
- Koelkast
- Losse vriezer in onderkastje
- Close-in boiler (opgesteld in berging)
- Deur naar tuin
- Grote raampartijen / veel lichtinval
- Vrij uitzicht

1E VERDIEPING

Overloop

- Vloerbedekking

1E VERDIEPING

Slaapkamer I – circa 14 m²

- Achterzijde
- Airco
- Alle slaapkamers voorzien van egaline vloer, geschilderd in twee componenten verf
- Alle wanden nieuwe gestuct of behangen
- Alle kozijnen en deurposten geschilderd

Slaapkamer II – circa 10 m²

- Voorzijde

Slaapkamer III – circa 7 m²

- Achterzijde

Badkamer – circa 3 m²

- Moderne, luxe badkamer (2019)
- Inloopdouche met regendouche en draingoot
- Wastafelmeubel met kom
- Groot formaat tegelwerk
- Inbouwspots in plafond
- Designradiator
- Elektrische vloerverwarming
- Raam voor ventilatie

ZOLDER

Voorzolder

- Vaste trap naar zolder
- Volwaardige woonverdieping, nokhoogte 2,65 m1
- Berging met CV-ketel
- Werkplek
- Dakraam
- Alle slaapkamers voorzien van egaline vloer
- Alle wanden nieuwe gestuct of behangen
- Alle kozijnen en deurposten geschilderd

Slaapkamer IV – circa 9 m²

- Dakkapel met kunststof kozijnen, dubbel glas en rolluiken (elektrisch)
- Berging onder de schuine kap

Slaapkamer V – circa 8 m²

- Dakkapel met kunststof kozijnen, dubbel glas en rolluiken (elektrisch)
- Berging onder de schuine kap

TUIN

- Kavel van 121 m² / kadaster A 2793
- Wonen aan het water!
- Berging van circa 10 m², met wasmachine, droger en close-in boiler (van de keuken) en plaats voor bijvoorbeeld een extra vriezer of koelkast
- Berging gepotdekseld met zwarte houten delen
- Kindvriendelijk gelegen met speeltuintje aan de voorzijde
- Rustig gelegen aan het einde van de straat
- Achtertuin vrij gelegen / vrij uitzicht / geen inkijk en bebouwing aan de overzijde
- Voorzien van brandgang / achterom
- Stuk gemeentegrond in gebruik aan het water, met vlonder
- Heerlijk vrij wonen aan het water / vrij uitzicht op de polder
- Plaats voor loungeset in de achtertuin / tuinset aan het water
- Voetbalveld, wandelpad en basisschool aan de achterzijde
- Achtertuin van circa 6,90 x 3,30 m
- Voortuin leent zich uitstekend om in het avondzonnetje te zitten
- Voortuin 2018
- Achtertuin 2019
- Stalen steiger
- Hardhouten vlonder
- Achtertuin op het zuidoosten

BOUWAARD / KENMERKEN

- Bouwjaar 1969
- Vloeren: begane grond en 1e Verdieping: beton. 2e Verdiepingsvloer: houten balklagen. Kruipruimte voorzien van schelpen als bodemafluiting / isolatie
- Kozijnen: gehele voorzijde vernieuwd: begane grond en 1e Verdieping: hardhouten kozijnen met dubbel glas. Schilderwerk 2022. Kozijnen dakkapellen: kunststof kozijnen met dubbel glas
- Gevels: gemetselde spouwmuurconstructie, spouwmuur na-geïsoleerd
- Isolatie: dakisolatie, dubbel glas, vloerisolatie (schelpen in kruipruimte)
- Energie label C
- Warm water en verwarming: close in boiler keuken. CV-combiketel 2019. Elektrische vloerverwarming keuken en badkamer. Airconditioning begane grond en 1e verdieping. Gaskachel woonkamer
- Meterkast: vernieuwde groepenkast, 8 groepen met dubbele aardlekschakelaar
- Goten vernieuwd, voor- en achterzijde
- Gipsplaten plafonds
- Rolluiken bij dakkapellen zolder, elektrisch, zowel voor als achter
- Goed onderhouden, keurig verzorgd en volledig verbouwde woning!
- Woonoppervlakte 116 m²
- Overige inpandige ruimte 10 m²
- Inhoud 380 m³



"Lichte, doorzon
woonkamer, strak
afgewerkt, vloer-
verwarming met PVC
vloer en gashaard"









"De keuken is gesitueerd in de aanbouw aan de achterzijde en heeft een uitgebreide upgrade gehad in 2019"









"Gemoderniseerd toilet,
ruime hal met trapkast en
3 slaapkamers op de 1e
verdieping"









*"Luxe, moderne
badkamer uit 2019, met
inloopdouche,
vloerverwarming en
wastafelmeubel"*









*"Vrij wonen aan het water
in een kindvriendelijke
woonomgeving"*











*"Uniek om in dit
prijssegment aan het
water te wonen,
speeltuintje aan de
voorzijde"*





"De luchtfoto's geven je een uitstekende indruk van de schitterende locatie, hier wil jij wonen"







Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Zwaanstraat 37



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Bleskensgraaf	
	Huisnummer	Sectie A	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2793	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 april 2023
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.

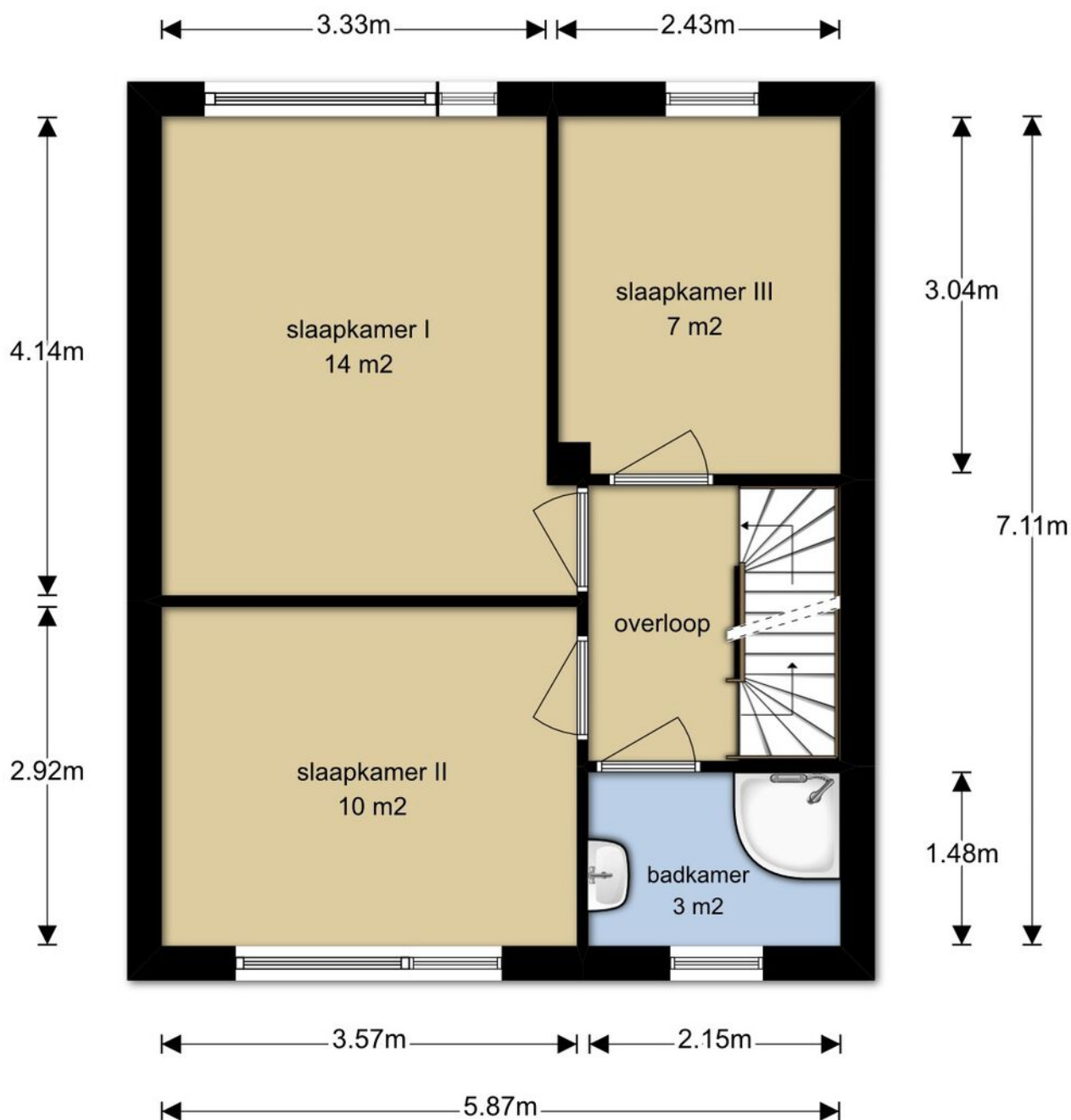
Plattegrond

Begane grond



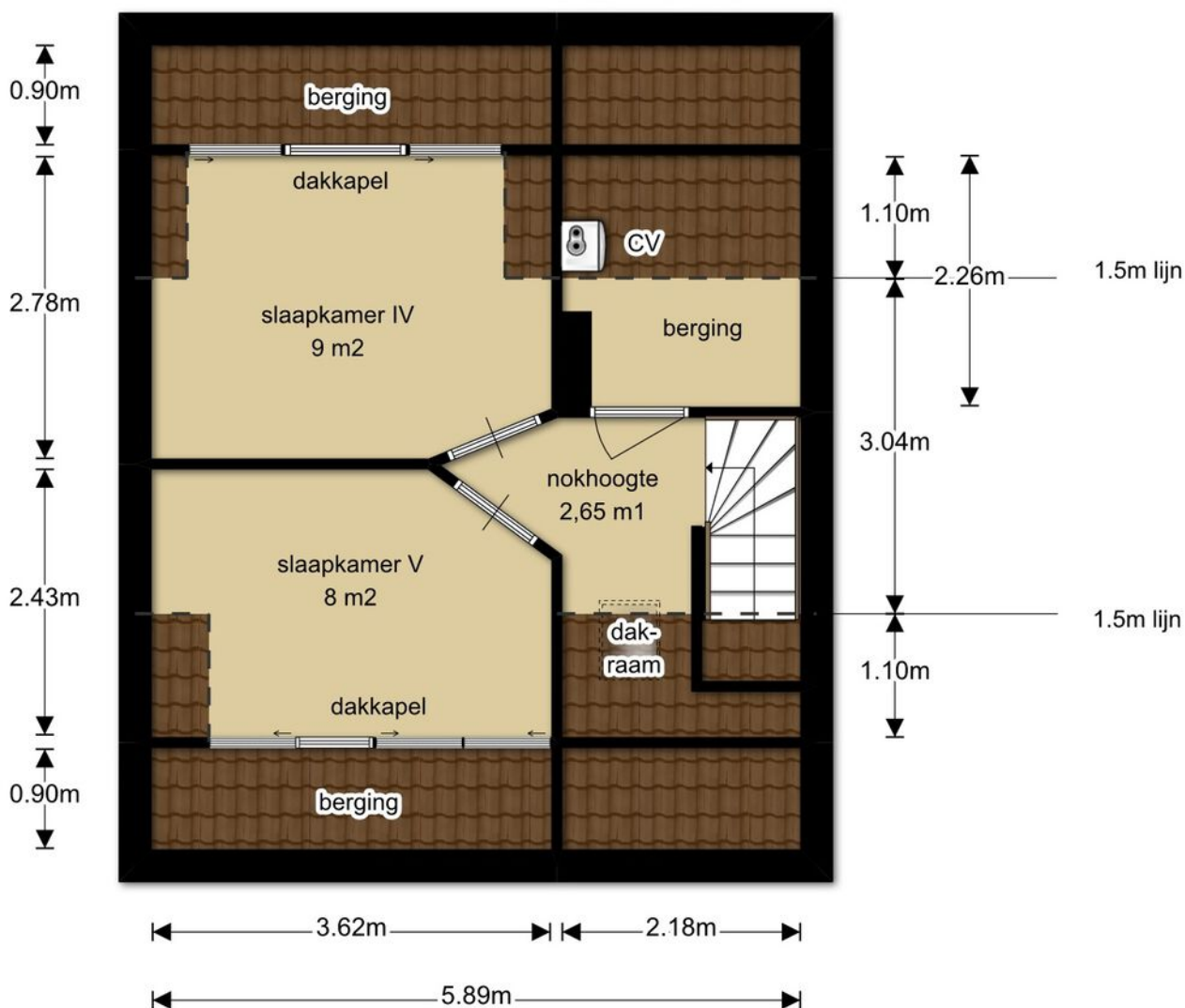
Plattegrond

1e Verdieping



Plattegrond

Zolder



Ervaren en ondernemende makelaars

Belangrijk bij het verkopen van een woning is dat u kiest voor ervaren, ondernemende makelaars. Wij zijn een team met veel ervaring in het vak.

Jantine Bruinenberg-Muilwijk (1981) is werkzaam in de makelaardij sinds 2000 en Daniël Overduin (1980) sinds 2004. Wij hebben ieder al meer dan honderden woningen verkocht in uw regio!

Waardebepaling

Indien u de overstap van uw huidige koopwoning naar een toekomstige woning gaat maken, verzorgen wij voor u gratis een waardebepaling van uw huidige woning. Deze waarde kunt u vervolgens gebruiken voor bijvoorbeeld de berekening van uw hypotheek.

Interesse in deze woning?

Neem contact op!

Dorpsstraat 28
3381 AG Giessenburg

t: 0184-654010
e: info@overduinmakelaardij.nl

www.overduinmakelaardij.nl

Beoordeling

9,3

Lokale marktkennis:	9,2
Deskundigheid:	9,3
Service & begeleiding:	9,5
Prijs & kwaliteit:	9,3

Makelaarsbeoordelingen

Onze opdrachtgevers beoordelen ons gemiddeld met maar liefst een 9,3! Een cijfer waar we méér dan trots op kunnen zijn.

" Een sterk en doortastend team! Ze weten waar ze mee bezig zijn, zien de markt en weten daar juist op te reageren. Bedankt Daniel en Jantine, het was fijn om met jullie ons huis te verkopen."

" We zijn vriendelijk en persoonlijk goed geholpen het contact was duidelijk en alles goed geregeld, er werd adequaat en direct gereageerd op biedingen/ onderhandelingen. Goede inschatting van de marktwaarde."

Kijkt u op onze website voor de volledige beoordelingen van al onze opdrachtgevers!





Dorpsstraat 28
Giessenburg

De actieve regiomakelaar van de
Ablasserwaard

T: 0184-654010

E: info@overduinmakelaardij.nl

I: www.overduinmakelaardij.nl

 **OVERDUIN**
MAKELAARDIJ