



MAKELAAR
André



Scan mij!



Heulenslag 65, 2971 VH,
Bleskensgraaf ca

€ 1.350.000,- k.k.



- | | | | |
|-------------------|--------------------------|----------------|----------|
| ● Soort woning | Halfvrijstaand | ● Energielabel | A |
| ● Woonoppervlakte | 400 m² | ● Kamers | 9 |

Meer weten over deze woning?
www.heulenslag65.nl



MAKELAAR
André

Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1890
Soort bouw	Halfvrijstaand
Woonoppervlakte	400 m ²
Inhoud	1650 m ³
Aantal kamers	9 kamers
Aantal slaapkamers	6 slaapkamers
Aantal woonlagen	4 woonlagen
Energielabel	A
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	CV ketel, Airconditioning, Open haard, Warmtepomp, Warmte-terug-win installatie
Warm water	CV ketel
Garage	Binnen
Soort dak	Zadeldak

Onderhoud binnen	Goed
Onderhoud buiten	Goed
Permanente bewoning	Ja
Huidige bestemming	Bewoning
Voorzieningen	Airconditioning, Kabel TV, Open haard, Rookkanaal, FibreOpticCable, Garage, Tuin, Internet connectie, PhoneLine, Schuifpui, Zwembad, Mechanische ventilatie
Gemeente	Molenlanden





MAKELAAR
André

Omschrijving

Karakter, ruimte en luxe aan het water

Welkom aan Heulenslag 65 in Bleskensgraaf – een bijzondere half vrijstaande villa waar historie, ruimte en hedendaags wooncomfort op prachtige wijze samenkomen.

Op een royaal perceel van maar liefst 690 m² staat deze karaktervolle villa met een uitstraling die je niet iedere dag tegenkomt. Authentieke charme wordt hier gecombineerd met verrassend veel leefruimte, grote raampartijen, een zwembad, volop parkeergelegenheid én een prachtige ligging aan het water. En het comfort is helemaal van nu: de woning beschikt over energielabel A, een hybride warmtepomp uit 2025 en airconditioning. Een huis met de allure van vroeger, maar voorbereid op de toekomst.

Een huis dat je bij binnenkomst verrast

Zodra je binnenstapt, ervaar je wat deze woning zo bijzonder maakt: licht, ruimte en verbinding met buiten. De royale woonkamer wordt gekenmerkt door indrukwekkende glazen raampartijen die het daglicht overvloedig binnenlaten en een prachtig zicht bieden op de tuin en het omliggende groen. Binnen en buiten lijken hier moeiteloos in elkaar over te lopen. Het is een heerlijke leefruimte voor lange avonden met familie en vrienden, maar net zo goed een plek om in alle rust te genieten van het uitzicht en de bijzondere sfeer van huis, tuin en de rivier.

Ruimte om te wonen zoals jij dat wilt

De woning biedt niet alleen veel ruimte, maar vooral veel mogelijkheden. Het kantoor op de begane grond is ideaal voor thuiswerken, maar kan ook een andere functie krijgen. De indeling biedt bovendien mogelijkheden om in de woning relatief eenvoudig een mantelzorg/kangoeroe eenheid te creëren. Zo biedt de woning de mogelijkheid om met meerdere generaties samen te wonen zonder dat privacy en wooncomfort verloren gaan.

Een eigen buitenwereld aan het water

De tuin vormt een van de grote verrassingen van deze woning. Hier beschik je over volop ruimte, groen en privacy, met als absolute blikvanger het zwembad dat door middel van een zonnedek wordt verwarmd. De technische installatie er van is vrijwel volledig vernieuwd. Begin de dag met een paar rustige baantjes, geniet op zonnige dagen rondom het zwembad of ontvang vrienden en familie voor lange zomeravonden in de tuin.

En dan is er nog het water.

Vanaf het eigen perceel stap je zo op de boot om op het riviertje de Alblas te varen. Een bijzonder gevoel van vrijheid: varen, zwemmen en ontspannen, gewoon vanuit huis. Dit is buitenleven op zijn mooist.

Ook praktisch uitzonderlijk ruim

Ook aan bergruimte en parkeren is geen gebrek. De royale inpandige garage biedt volop mogelijkheden voor auto's, fietsen, opslag of hobby's. Daarnaast kunnen meerdere auto's op eigen terrein worden geparkeerd. De 2e verdieping biedt eveneens, naast slaap/werkkamer, de ruime mogelijkheid van opslag. Comfort dat je iedere dag opnieuw waardeert.



MAKELAAR
André

Historische charme, duurzaam comfort

Een gemoderniseerde boerderij met energielabel A is een bijzondere combinatie.

Met de hybride warmtepomp en een aparte airco/warmtepomp is flink geïnvesteerd in energiezuinig wooncomfort. De aanwezige airco en WTW-ventilatie zorgt daarnaast het hele jaar door voor een aangenaam binnenklimaat. Wie de woning verder wil verduurzamen, heeft bovendien de mogelijkheid zonnepanelen toe te voegen. Zo geniet je van de sfeer en uitstraling van een historische woning, zonder afstand te doen van het comfort dat bij modern wonen hoort.

Landelijk wonen, centraal gelegen

Heulenslag 65 ligt in het karakteristieke Bleskensgraaf, midden in het groene landschap van de Alblasserwaard.

Hier woon je heerlijk rustig en landelijk, terwijl dagelijkse voorzieningen zoals winkels, scholen, sportverenigingen en openbaar vervoer dichtbij zijn. Ook steden als Dordrecht, Rotterdam en Utrecht zijn goed bereikbaar. Een plek waar je na een drukke dag werkelijk thuiskomt.

De huidige bewoners vertellen het zo:

“Zodra we de Heulenslag oprijden en de deur naar de tuin openen, ervaren we nog steeds dat bijzondere gevoel van rust en ruimte. Het uitzicht over het water, het groen en het licht waren belangrijke redenen waarom we destijds voor dit huis zijn gevallen. We zullen straks dan ook met gemengde gevoelens afscheid nemen van deze plek.

De privacy is voor ons altijd een belangrijk aspect geweest. De ligging, de ommuring en de rust rondom en in het huis zorgen voor een grote mate van privacy.

Ook de burens hebben bijgedragen aan het prettige wonen hier. We hebben altijd kunnen rekenen op een goede verstandhouding en betrokkenheid. Daarmee is dit voor ons een bijzonder fijne en vertrouwde woonomgeving geweest”.

Een huis om te beleven

Sommige woningen laten zich moeilijk in woorden vangen. Heulenslag 65 is zo'n huis.

De combinatie van historische charme, royale leefruimtes, grote raampartijen, een perceel van 690 m², het zwembad, de ligging aan het water met veel privacy door ommuurde tuin en energielabel A maakt deze villa tot een bijzonder geheel.

Een woning voor wie niet alleen vierkante meters zoekt, maar vooral licht, sfeer, vrijheid en kwaliteit van leven.

Nieuwsgierig geworden? We nodigen je graag uit om Heulenslag 65 zelf te komen ervaren.



MAKELAAR
André

**Heeft u interesse in
de woning?**

Plan een **bezichtiging**, bel **078 - 74 00 007**

En bekijk hier alvast de **woningwebsite**:
www.heulenslag65.nl



MAKELAAR
André

Foto's





MAKELAAR
André





MAKELAAR
André





MAKELAAR
André





MAKELAAR
André





MAKELAAR
André





MAKELAAR
André





MAKELAAR
André





MAKELAAR
André





MAKELAAR
André





MAKELAAR
André





MAKELAAR
André





MAKELAAR
André





MAKELAAR
André





MAKELAAR
André





MAKELAAR
André





MAKELAAR
André





MAKELAAR
André





MAKELAAR
André





MAKELAAR
André





MAKELAAR
André





MAKELAAR
André





MAKELAAR
André





MAKELAAR
André





MAKELAAR
André





MAKELAAR
André





MAKELAAR
André





MAKELAAR
André





MAKELAAR
André





MAKELAAR
André





MAKELAAR
André





MAKELAAR
André





MAKELAAR
André





MAKELAAR
André





MAKELAAR
André



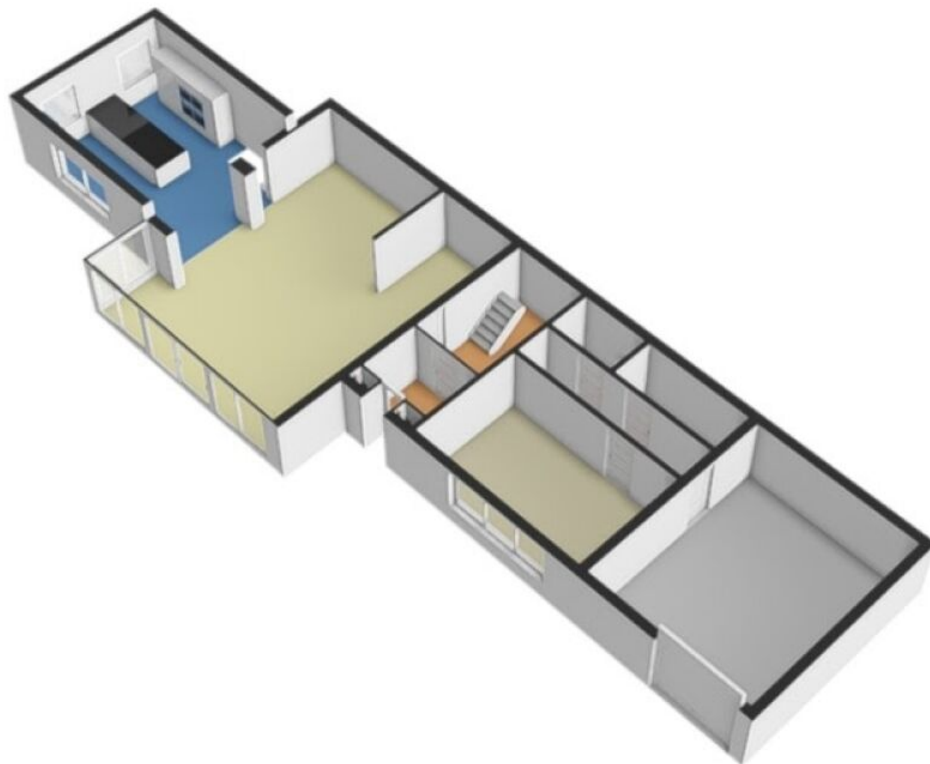


MAKELAAR
André





MAKELAAR
André



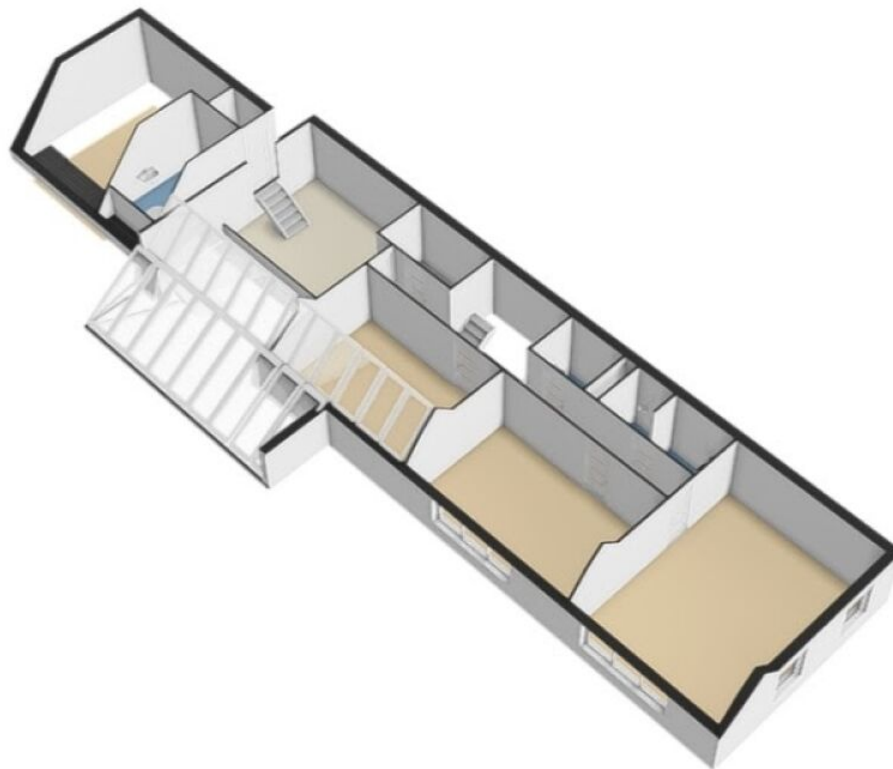


MAKELAAR
André





MAKELAAR
André



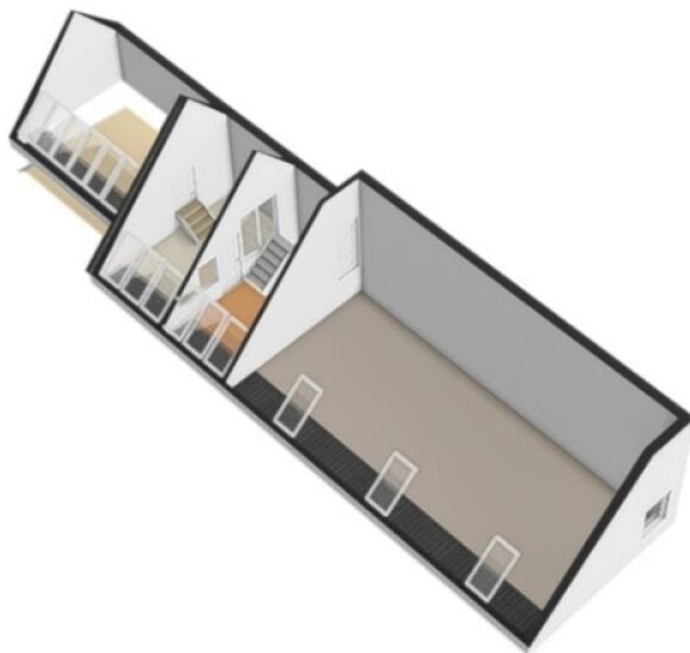


MAKELAAR
André





MAKELAAR
André





MAKELAAR
André

Zie jij jezelf hier al wonen?

**Is dit jouw droomwoning?
Wacht dan niet te lang om
contact op te nemen voor de
vervolgstappen.**

Scan de QR-code
voor meer
informatie!



www.makelaarandre.nl