



Graafdijk-oost 11

2973 XA Molenaarsgraaf

Vraagprijs: € 525.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **142 m²**

PERCEELOPPERVLAKE: **482 m²**

Kenmerken



Woonoppervlakte
142 m²



Inhoud
ca.530 m³



Bouwjaar
1870



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	482 m ²
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer, 1 toilet
Isolatie	Geïsoleerd dak, gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming & Warm water	Installatie nog aan te brengen
Kozijnen	Hout
Vloeren	Hout
Voorzieningen	Dakraam, rookkanaal
Kruipruimte	Gedeeltelijk onderkelderd. (Kelder niet toegankelijk)
Geheid	Nee
Energielabel	Gemeentelijk monument, niet energielabel-plichtig.
Parkeren	2 parkeerplaatsen op eigen terrein
Tuinligging	West
Bouwkundige bijzonderheden	De woning is een gemeentelijk monument. In de woonkamer zit een schouw die hoog monumentaal is. Deze wordt gedeeltelijk omtimmerd met een geluidswerende voorzetwand.

Wonen met karakter!

Een uniek monumentaal voorhuis aan de Graafstroom in Molenaarsgraaf.

Altijd al gedroomd van een bijzonder woonhuis met historie, karakter én mogelijkheden? Dit charmante voorhuis van een monumentale woonboerderij uit 1870 biedt precies dat en meer. Met een woonoppervlakte van ca. 142 m² en gelegen op een riant perceel van 482 m², bevindt deze woning zich in het groene en waterrijke Molenaarsgraaf. Een dorp dat bekendstaat om zijn rust, mooie vergezichten én de iconische molentochten.

Gelegen te midden van eeuwenoude boerderijen, uitgestrekte weilanden en de idyllische Graafstroom, is dit een plek waar het buitenleven nog écht tot z'n recht komt.

Een gemeentelijk monument vol mogelijkheden!

Het voorhuis is in topconditie maar nog niet optimaal ingedeeld en bruikbaar. De verkoper zal eerst nog een aantal grote stappen voor je zetten:

- Volledig nieuwe rieten kap, vakkundig geplaatst conform de geldende eisen voor brandveiligheid. Dit betreft een dichte (schroefkap) waardoor uw brandverzekering aanzienlijk lager of zelfs gelijk als een pannendak zal zijn.
- 4 stuks nieuwe dakvensters voor extra daglicht op de 2e verdieping
- Nieuwe meterkast met zelfstandige aansluitingen op gas, elektra en data (water is reeds aanwezig)

Hierdoor ligt er een solide technische basis klaar. De verdere afwerking en indeling kan naar eigen wens worden gerealiseerd – ideaal voor wie op zoek is naar een authentieke woning met veel mogelijkheden en eigen inbreng.



Artist Impressie nieuwe situatie





Indeling met ruimte en charme

Begane grond:

- Entree en keuken. Dit betreft een prachtige keuken met een stenen aanrechtblad, een inductiekookplaat en een dubbele tegelwasbak die goed past bij de nostalgie van dit monument. De opstaande kant van het stenen aanrechtblad is om de houten kolom geboetseerd. Details om van te genieten!
- Woonkamer. Laat u niet misleiden door de foto's. De woonkamer is aanzienlijk groter dan de foto's doen vermoeden. Er zit een flinke ruimte achter de voorzetwanden. De woonkamer heeft een grootte van maar liefst 9,30 x 4.78 meter, momenteel nog opgedeeld in drie ruimten (entree/ hal en twee kamers), met potentie om te worden samengevoegd tot één royale leefruimte. Er is toestemming gegeven voor 2 nieuwe raamkozijnen in de zijgevel zodat er vanuit de woonkamer zicht is op de tuin. Wel zo fijn.

1e verdieping:

- Twee royale slaapkamers met eveneens een riante overloop
- Keurige badkamer die geheel gebruiksklaar is

2e verdieping:

- Ruime zolder met mogelijkheid voor 2 slaapkamers waarvan één achter de brandmuur (Zie impressie beelden. Nu nog niet zichtbaar op de foto's omdat doorgang nog moet worden gemaakt)



Impressie zolderkamer

Omgeving

Buitenruimte & parkeren

Een absoluut pluspunt is de eigen oprit met meerdere parkeerplaatsen. Een zeldzaamheid bij monumentale panden. De zonnige tuin op het zuidwesten is groot, biedt privacy en heeft volop de ruimte voor een terras, speelgazon of moestuin, met vrij uitzicht en optimale zonligging. Ook kan hier met toestemming van de gemeente een grote berging/schuur worden gerealiseerd.

Ligging & Voorzieningen

Molenaarsgraaf is een gemoedelijk dorp in de Alblasserwaard, met een rijk verleden en volop groen. Het is onderdeel van de gemeente Molenlanden en ligt centraal ten opzichte van Gorinchem, Dordrecht en Rotterdam.

In het dorp vind je o.a. een basisschool, sportverenigingen, een supermarkt en goede busverbindingen. En natuurlijk kilometers aan wandel- en fietspaden langs de beroemde molens, sloten en het weidse polderlandschap.



Impressie woonkamer

Te realiseren door koper en verkoper:

Te realiseren door verkoper:

1. Nieuwe meterkast met zelfstandige aansluitingen op gas, elektra en data (water is reeds aanwezig)
2. Volledig nieuwe rieten kap, vakkundig geplaatst conform de geldende eisen voor brandveiligheid.
3. 4 stuks nieuwe dakvensters voor extra daglicht op de 2e verdieping
4. Splitsingsmuren begane grond, 1e en 2e verdieping
5. Dichtmaken van deurkozijn tussen voor- en achterhuis in keuken en voormalig wachtkamer
6. Geluidsdichte vloer boven verhoging slaapkamer achterzijde 2e verdieping

Te realiseren door koper:

Al het sloopwerk, Isoleren en/of verduurzamen van de woning, Toilet bij entree (grenzend aan de keuken), Doorbraak in woonkamer (draagmuur), Aanbrengen van doorgangen in brandmuur, Omhangen cv-ketel en verdere installaties, Vernieuwen en/of uitbreiden van elektra en aansluitingen op nieuwe meterkast, Aanbrengen van trappen en traphekken, Aftimmeren van dakramen aan de binnenzijde, Overig aftimmerwerk, Stuc- en schilderwerk en alle werkzaamheden die niet bij verkoper staan vermeld

Omdat dit een monument betreft is er voor de verbouwing een vergunning nodig. Deze is afgegeven op basis van het huidige plan, hier is dus toestemming voor. Voordat u aan de gang gaat moeten er nog een aantal zaken geregeld worden. Wij vertellen u hier graag meer over.



Impressie woonkamer



Artist Impressie nieuwe situatie keuken



Huidige situatie keuken



Keuken





Begane grond - locatie toekomstige woonkamer





Slaapkamer begane grond - locatie toekomstige woonkamer





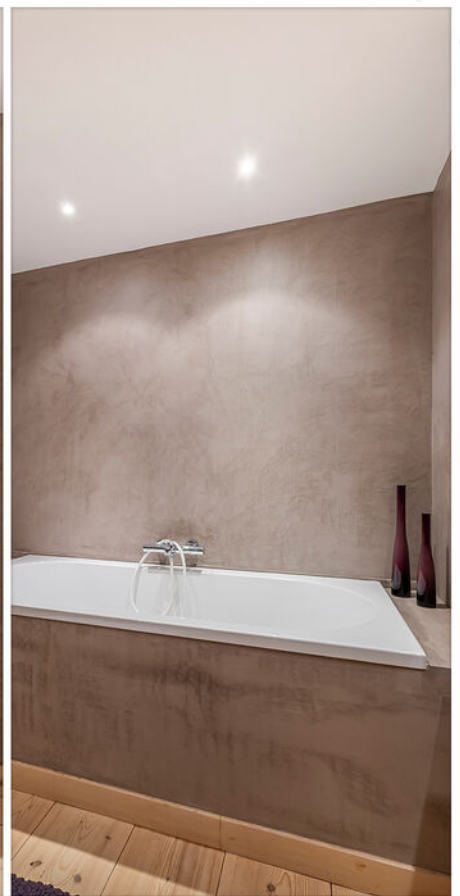
Slaapkamer 1 - 1e verdieping



Slaapkamer 2 - 1e verdieping



Badkamer





Artist Impressie overloop



Artist Impressie overloop



Artist Impressie Zolder nieuwe situatie



Zolder - huidige situatie



Voorgevel



Zijgevel



Uitzicht voorzijde



Tuin





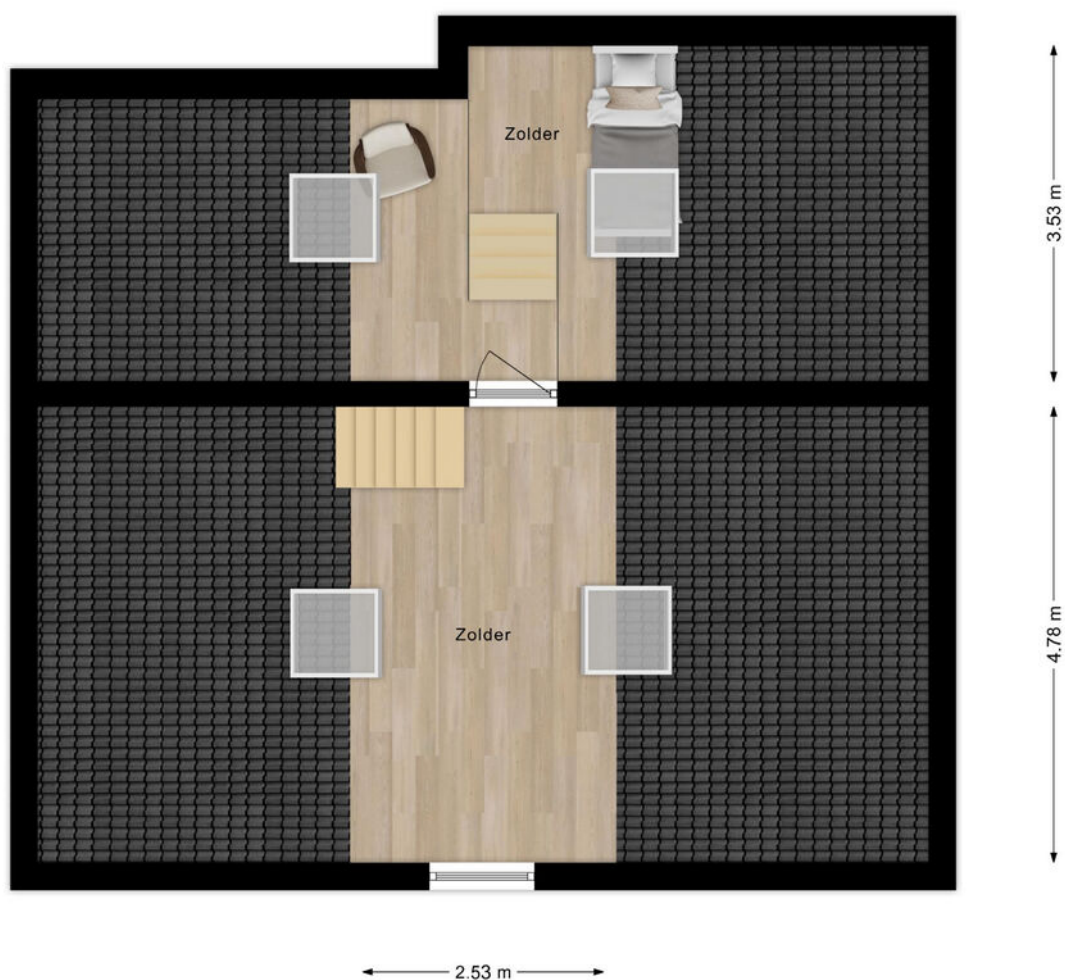
Plattegrond – begane grond nieuw situatie



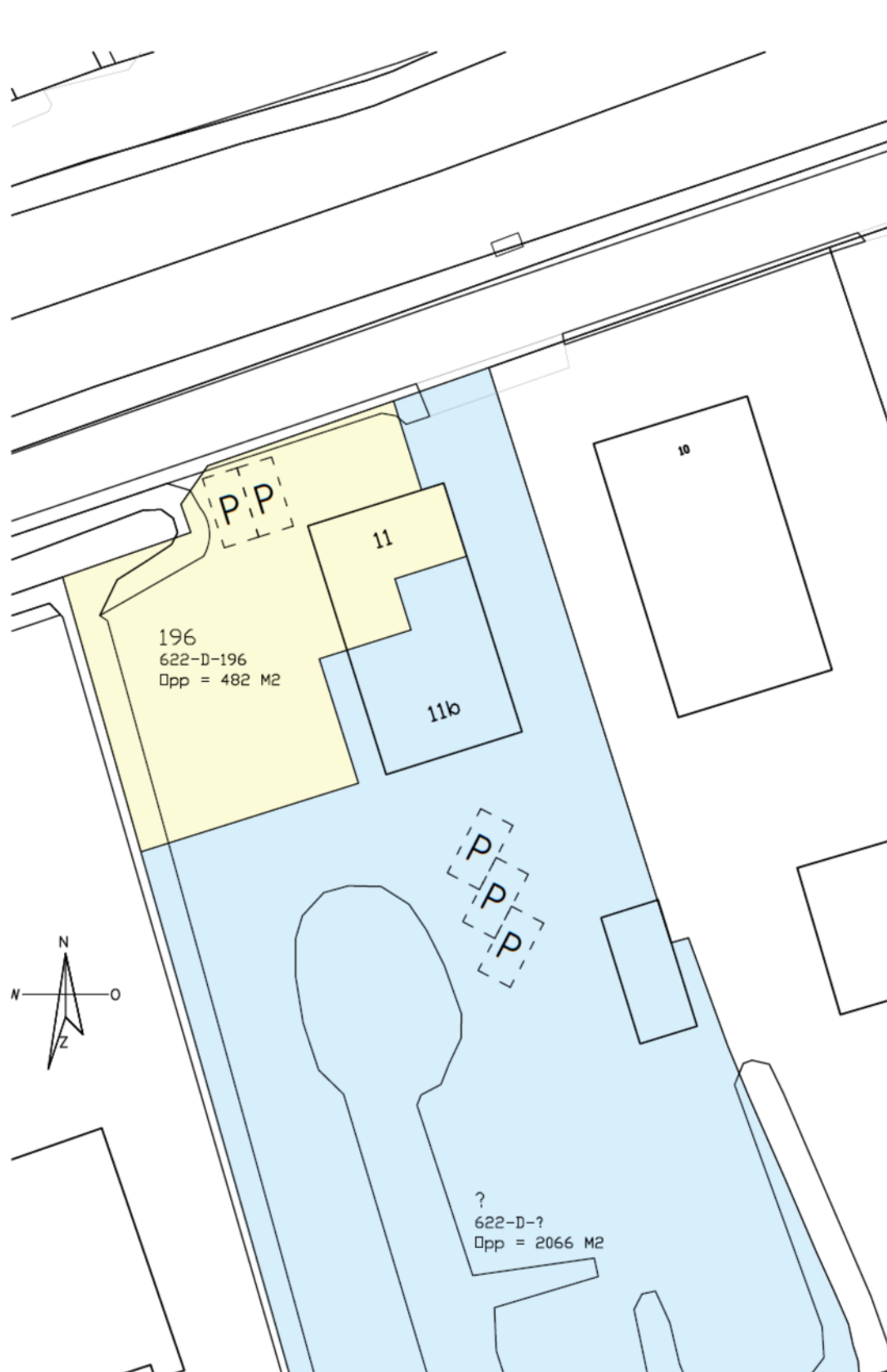
Plattegrond - 1e verdieping nieuwe situatie



Plattegrond - 2e verdieping nieuwe situatie



Situatietekening



Wonen in de Alblasserwaard

Een puur Hollands landschap vol natuur, water en molens: de Alblasserwaard is een waar juweel. Het bestaat uit zeven gemeenten en onder meer de dorpskernen Bleskensgraaf, Molenaarsgraaf, Brandwijk en Wijngaarden maken deel uit van de Alblasserwaard.

Kronkelende rivieren, allerhande knotwilgen en idyllische dorpen kenmerken de Alblasserwaard. Er zijn volop mogelijkheden om te wandelen, te fietsen en te recreëren en het is dan ook niet verwonderlijk dat de Alblasserwaard steeds meer in trek is. Om er te ontspannen, maar zeker ook om te wonen. In dorpen als Bleskensgraaf, Molenaarsgraaf, Brandwijk en Wijngaarden ervaren inwoners de rust en ruimte die de Alblasserwaard te bieden heeft.

Alle voorzieningen zijn in de buurt, zoals in Bleskensgraaf waar een onder meer een supermarkt, een restaurant, kerken, een huisartsenpraktijk en meerdere winkels te vinden zijn. Ook zitten er meerdere scholen in het dorp. Wie wil genieten van het water, kan dat doen bij de Graafstroom, die door het dorp heen stroomt. Ook in Molenaarsgraaf zijn allerlei voorzieningen te vinden – van een supermarkt tot en met een kinderdagverblijf en van een vakantiepark tot en met een natuurgebied. Dan is er ook nog Brandwijk, een charmant dorpje middenin de Alblasserwaard. Je kunt er genieten in natuureservaat Donkse Laagten en het is er heerlijk rustig wonen. Liever wonen in Wijngaarden? Ook een mooie optie. In dit dorp aan de zuidkant van de Alblasserwaard zijn voorzieningen te vinden als een school, een kerk, een dorps huis, een ijsboerderij, een kinderdagverblijf en niet te vergeten een natuurgebied.

Het maakt eigenlijk niet zoveel uit waar je woont in de Alblasserwaard, de omgeving is hoe dan ook prachtig. De vele vergezichten, vogels en watertjes maken de Alblasserwaard tot een heerlijke plek om te wonen. In een centrale omgeving, want de snelweg A15 en de provinciale weg N214 zijn vanuit alle dorpen in de Alblasserwaard snel en gemakkelijk te bereiken.



Alblasserwaard Makelaars & Taxateurs

Als makelaars voelen wij ons als geen ander thuis in de regio Alblasserwaard. Dit is waar wij opgegroeid zijn, wonen en ons leven zich afspeelt. Met veel enthousiasme en energie zijn wij dagelijks bezig met de woningen in dit prachtige gebied! Wij vinden het een voorrecht om in deze regio actief te zijn.

Alblasserwaard Makelaars & Taxateurs is een fris en deskundig full-service makelaarskantoor met de beschikking over een schat aan praktische ervaring, gecombineerd met theoretische kennis. Momenteel telt ons kantoor tien enthousiaste medewerkers die ieder beschikken over relevante kennis. Over bestaande bouw, maar zeker ook over nieuwbouw. Wij zijn namelijk heel actief in de nieuwbouw en hebben hier speciale medewerkers voor, die goed op de hoogte zijn van de laatste nieuwbouwwontwikkelingen in de Alblasserwaard en omgeving. Of het nu gaat om nieuwbouw of bestaande bouw: we kiezen altijd voor een persoonlijke aanpak, waarbij klanten vaak contact hebben met dezelfde makelaar.

Onze manier van werken staat voor het weglaten van franje en een maximum aan aandacht, inzet en flexibiliteit. Dit betekent dat klanten vooraf weten waar ze aan toe zijn, dat ze weten wat de persoonlijke makelaar/taxateur gaat doen en wanneer ze een bepaalde actie of reactie kunnen verwachten. Een professionele, maar toch persoonlijk en ongedwongen manier van zaken doen is ons motto. Woonwensen in vervulling brengen: daar draait het om bij Alblasserwaard Makelaars & Taxateurs!



Hoe nu verder?



1. Bezichtiging

Indien u de overstap van uw huidige koopwoning naar een toekomstige woning gaat maken, verzorgen wij voor u gratis een waardebeoordeling van uw huidige woning. Maak even een afspraak; u weet dan snel de verkoopwaarde van uw huis.

Na de bezichtiging heeft u de tijd om een en ander te laten bezinken. Heeft u interesse? Dan volgt stap 2!

Heeft u geen interesse? Dan is dat natuurlijk geen probleem. Dan vernemen wij dit graag van u. Het is per slot van rekening ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid.

Verder zoeken naar een andere woning? Volg ons op social media en schrijf u in via onze website! Wij houden u op de hoogte van toekomstig aanbod.



2. U doet een bod op de woning

Tijdens de bezichtiging heeft de makelaar uitgelegd welke verkoopmethode er van toepassing is voor de betreffende woning. Denk bij het onderhandelen/ doen van een bod niet alleen aan de prijs, maar ook aan de datum van overdracht en ontbindende voorwaarden:

- Voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering (eventueel met NHG (Nationale Hypotheek Garantie))
- Voorbehoud van een bouwtechnische keuring.
- Overige voorbehouden: bijvoorbeeld de verkoop van uw huidige woning of het verkrijgen van de goedkeuring van uw (ver)bouwplan.

In de lijst van zaken staat aangegeven welke spullen de verkopende partij achterlaat, meeneemt of ter overname aanbiedt. Wilt u een aantal zaken overnemen? Meldt dit dan ook bij de onderhandeling/ het doen van een bod.



3. Koopovereenkomst

Nadat er een mondelinge overeenstemming is bereikt worden alle afspraken zorgvuldig vastgelegd in de koopovereenkomst. Hiervoor hebben wij uw persoonlijke gegevens nodig.

Wij werken hiervoor met een online platform: Move. U krijgt van ons een link om hierop in te loggen en uw gegevens in te vullen. Hierbij moet u ook de keuze maken bij welke notaris u de overdracht wilt laten plaatsvinden.



4. Financiering

Afhankelijk van de afspraken in de koopovereenkomst heeft u een periode de tijd om de financiële zaken voor de aankoop van de woning te regelen. Laat u het ons weten als dit gelukt is?

Nadat uw financiering is geregeld dient u op tijd zorg te dragen voor de waarborgsom of bankgarantie. Deze bedraagt 10% van de koopsom van de woning.



5. Inspectie en sleuteloverdracht

Voor de sleuteloverdracht plaatsvindt zullen we samen met u en de verkoper naar de woning gaan om de eindinspectie uit te voeren en de meterstanden op te nemen. Bij akkoord gaan we naar de notaris voor het officiële moment, kan de eigendoms-overdracht plaatsvinden en ontvangt u de sleutels van uw nieuwe thuis.

**Volg ons op
social media!**



Hardinxveld-Giessendam

Peulenstraat 137
3371 AL Hardinxveld-Giessendam

Sliedrecht

Thorbeckelaan 1
3362 BL Sliedrecht

Contact

 0184 – 670 733
 info@alblasserwaard.nl

Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Voor onduidelijkheden of zaken die niet zijn vermeld in deze brochure kunt u uiteraard altijd contact opnemen met Alblasserwaard Makelaars & Taxateurs: 0184-670733