

Graafdijk-oost 66 f

2973 AD Molenaarsgraaf

Vraagprijs € 479.000 k.k.





Kenmerken van de woning

Soort	portiekflat
Type	appartement
Kamers	3
Woonoppervlakte	99 m²
Perceeloppervlakte	appartementencomplex
Inhoud	328 m³
Bouwjaar	2018
Tuin	geen tuin, ruim balkon op het zuidoosten
Garage	geen garage, inpandige berging
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming
Isolatie	volledig geïsoleerd

Ruim en comfortabel 3-kamerappartement op aantrekkelijke locatie in Molenaarsgraaf

In het rustige en geliefde Molenaarsgraaf komt zelden een appartement als dit beschikbaar. Dit moderne en goed onderhouden 3-kamerappartement uit 2018 bevindt zich op de tweede verdieping van een kleinschalig complex, voorzien van zowel een lift als een trap. Met maar liefst 99 m² woonruimte, een royaal balkon op het zuidoosten en energielabel A, biedt deze woning alles voor wie comfortabel, gelijkvloers en toekomstgericht wil wonen.

Het appartement ligt op een prettige, centrale locatie met openbaar parkeren direct voor de deur. Voorzieningen zoals winkels, een huisarts en openbaar vervoer zijn op korte afstand bereikbaar.

Via de centrale entree met trappenhuis en lift bereikt u het appartement. De hal geeft toegang tot een separate toiletruimte, een aparte was-/CV-ruimte en de ruime, lichte woonkamer. Grote raampartijen zorgen voor veel natuurlijk licht, en via de schuifpui bereikt u het zonnige balkon van bijna 11 m² – een heerlijke plek om buiten te ontspannen.

De moderne open keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur. De afwerking is strak en neutraal, met een laminaatvloer en glad gestucte wanden. De volledig betegelde badkamer beschikt over een comfortabele inloopdouche, wastafelmeubel en een tweede toilet.

Alles is gelijkvloers, uitstekend onderhouden en praktisch ingedeeld – perfect voor zorgeloos en comfortabel wonen. Dankzij het hoogwaardige afwerkingsniveau is dit een aantrekkelijk aanbod. De maandelijkse servicekosten bedragen circa € 169,75.

Neem contact met ons op voor een persoonlijke bezichtiging!

INDELING – 2e VERDIEPING

Entree / hal

- Ruime hal met garderobe
- Toegang tot het toilet en in pandige berging
- Geheel afgewerkt met een laminaatvloer en comfortabele vloerverwarming

Toilet

- Deels betegelde toiletruimte
- Wandcloset (hangend toilet) en fonteintje

Woonkamer incl. open keuken – circa 48,8 m²

- Ruime, goed ingedeelde woonkamer
- Zithoek aan de balkonzijde en eethoek nabij de keuken
- Schuifpui naar het balkon

Balkon – circa 10,9 m²

- Toegankelijk vanuit de woonkamer via dubbele schuifpui
- Ruimte voor tuinset en/of loungebank
- Gunstig gelegen op het zuidoosten met vrij uitzicht
- Met uitvalzonnescherf
- Afmetingen circa 3,40 x 3,30 m

Keuken

- Open keuken met hoekopstelling
- Slimme indeling, niet direct zichtbaar vanuit de zithoek
- Moderne uitvoering met kunststof werkblad in hardsteen-look
- Voorzien van diverse inbouwapparatuur: Inductiekookplaat / RVS afzuigschouw / Oven en koelkast
- Brede raampartij met veel lichtinval

Gang met toegang tot badkamer en slaapkamers

Slaapkamer I – circa 19,3 m²

- Zeer ruime hoofdslaapkamer
- Mooie ligging met lichtinval van twee kanten

Slaapkamer II – circa 10,2 m²

- Ruime tweede slaapkamer
- Voldoende ruimte voor bed, bureau en kast
- Inclusief garderobe-nis

Badkamer – circa 5,7 m²

- Nette, volledig betegelde badkamer
- Inloopdouche met thermostaatkraan
- Afzonderlijk wandcloset (hangend toilet)
- Wastafelmeubel
- Designradiator en comfortabele vloerverwarming
- Mechanische ventilatie

Berging (inpandig)

- Direct naast de voordeur van het appartement
- Opstelplaats voor wasmachine en droger
- Extra bergruimte

Meterkast

- Afzonderlijk, gelegen in de centrale hal

BEGANE GROND

Entree

- Algemene entree vanaf de straatzijde (Graafdijk-Oost)
- Bellentableau en brievenbussen
- Toegang tot lift en trappenhuis

Berging (extern)

- Bereikbaar via een aparte toegangsdeur vanaf de straat
- Eigen ruime berging van circa 5 m²
- Voorzien van elektra
- Geschikt voor fietsen en extra opslag

VERENIGING VAN EIGENAREN

- Maandelijkse servicekosten: ca. € 169,75
- Gezonde en actieve VvE
- Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) aanwezig
- Opstalverzekering geregeld via de VvE

OVERIGE INFORMATIE

- Oplevering in overleg, kan snel
- De zgn 'niet bewoningclausule' is hier van toepassing
- Lijsten van roerende zaken en vragenlijst zijn niet beschikbaar
- Verkoper behoudt voorkeur voor notaris (@ Henk, is er voorkeur?)



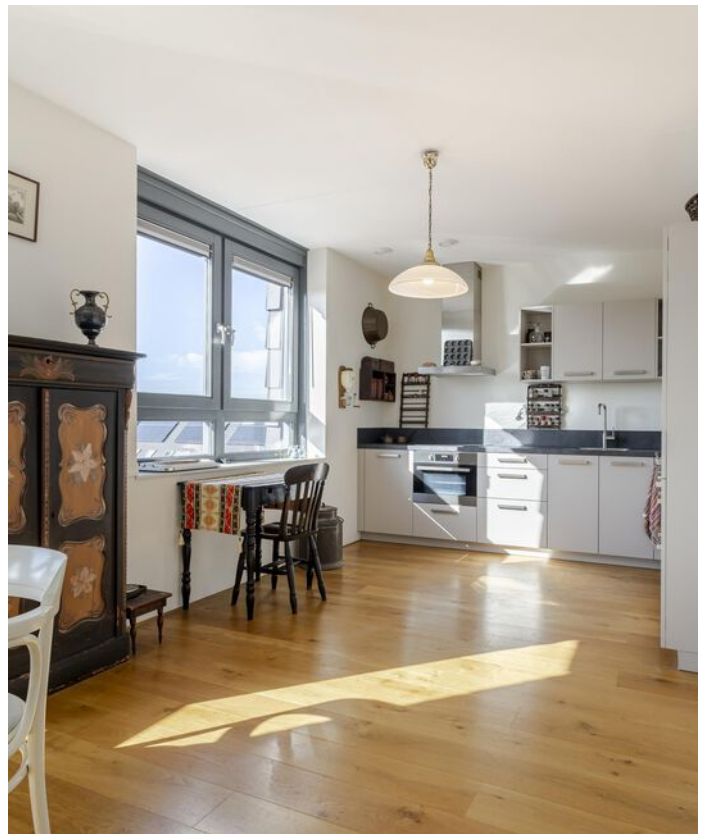
*"Het jonge bouwjaar
van dit ruime
appartement in keurig
complex staat voor
hoog comfort, een
mooie kans!"*







"De keukeninrichting is modern, er is een ruime zithoek en gezellig eethoek bij het balkon."



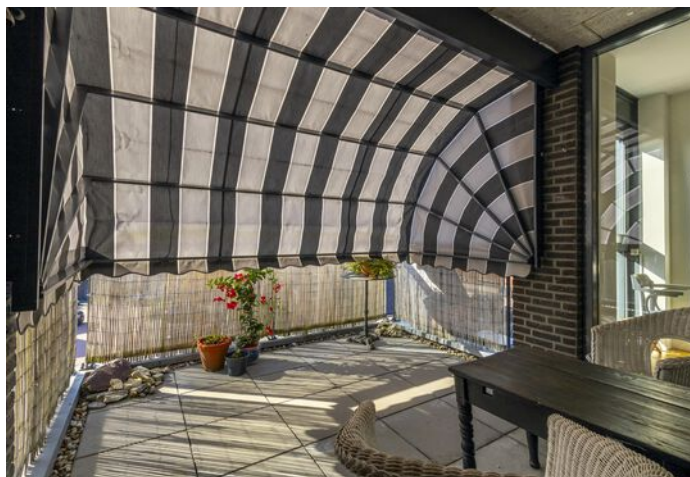




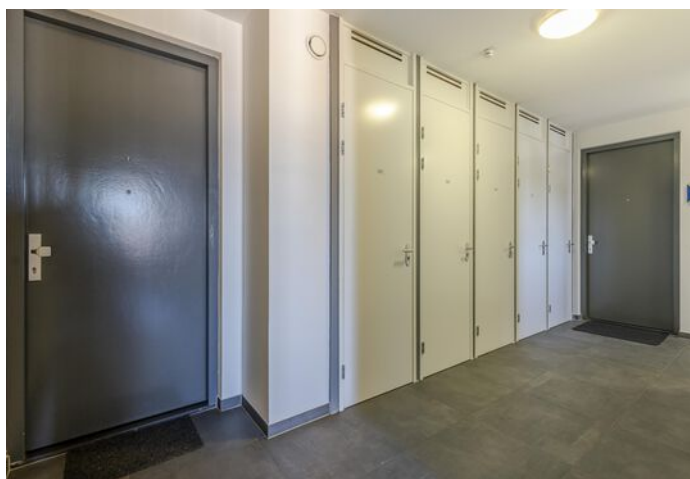
*"Via de afzonderlijke gang
zijn de twee ruime
slaapkamers en de
badkamer toegankelijk."*







"Een appartement met een leuke ligging, goede indeling en ruimtes zoals een ruim balkon, flinke bergkast en berging."



Plattegrond

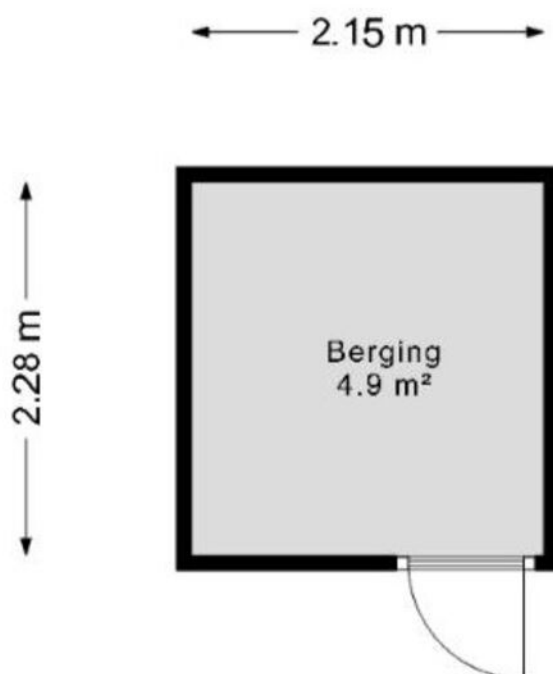
Appartement



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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 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
Prijis & 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
Alblasserwaard

T: 0184-654010

E: info@overduinmakelaardij.nl

I: www.overduinmakelaardij.nl

 **OVERDUIN**
MAKELAARDIJ