

# Graafland 31

2964 BJ Groot-Ammers

**Vraagprijs € 685.000 k.k.**





## **Fraai gelegen op een kavel van 910 m<sup>2</sup> eigen grond met schitterend uitzicht op de polder, vrijstaande semi-bungalow met slaapkamer en badkamer begane grond, 3 slaapkamers op de 1e verdieping en vrijstaande loods / garage en diverse bergingen met overkapping**

Vrij wonen! Wonen aan het gewilde Graafland is een wens die vele kandidaten hebben. Graafland 31 in Groot-Ammerz is rondom wonen in alle vrijheid en toch in de directe nabijheid van de dorpskern, met alle voorzieningen binnen handbereik. De woning is geschikt voor meerdere doelgroepen.

Je woont hier vlakbij de rotonde met ontsluitingen in diverse richtingen van de straten Molenlaan, Graafland en Essenweg.

De huidige eigenaren hebben de woning gekocht in 2017 en de woning op diverse onderdelen verbouwd. Zo was er voorheen een inpandige garage aan de zuidoostzijde en deze is verbouwd om hier een grotere keuken te kunnen realiseren met plaats voor een eettafel. De keuken was bij aankoop namelijk in de bijkeuken gelegen.

Verder is de kruipruimte grotendeels voorzien van Iso schelpen, zijn diverse gevels geïsoleerd met voorzetwanden, is het dak geïsoleerd en zijn er diverse kunststof kozijnen geplaatst met HR++ glas. Verder zijn er maar liefst 23 zonnepanelen geplaatst, waardoor de woning tevens is verduurzaamd.

Er is een grote vrijstaande loods / garage gebouwd met een afmeting van circa 5,85 x 7,90 m . Naast de woning aan de oostzijde is een deel van het perceel ingericht voor kleinvee zoals geiten. Aan de noordoostzijde is er een stal / berging. Aan de westzijde is een berging met veranda om heerlijk rustig te genieten van het vrije wonen. Je hebt ruime parkeergelegenheid op eigen terrein voor meerdere auto's.

De houten begane grond vloer en de wanden aan de westzijde, met name ter plaatse van de badkamer, toilet en slaapkamer begane grond, dienen hersteld of volledig vervangen te worden. Zie uitgebreide toelichting in de door verkoper ingevulde (door eigenaar de heer) vragenlijst.

- Vrij wonen met schitterend uitzicht op de polder en toch dichtbij alle voorzieningen in de dorpskern
- Woonoppervlakte 117 m<sup>2</sup>
- Loods / garage van 45 m<sup>2</sup> (2018)
- Kavel van 910 m<sup>2</sup> eigen grond
- Bouwjaar 1973
- Slaapkamer en badkamer begane grond
- 3 slaapkamers op de 1e verdieping
- Sfeervolle houtkachel (rookkanaal 2025)
- Diverse kunststof kozijnen met HR++ glas
- 23 zonnepanelen, 320 Wp, opbrengst 2024 circa 7.500 Kwh

### **BEGANE GROND**

- Entree / hal
- Meterkast
- Hal
- Trapopgang

Toilet

## BEGANE GROND

Woonkamer – circa 27 m<sup>2</sup>

- Sfeervolle woonkamer
- Vrij uitzicht, zowel voor- als achterzijde
- Eiken vloer
- Houtkachel
- Trapkast

Keuken – circa 17 m<sup>2</sup>

- Keuken gepositioneerd in de voormalige inpandige garage
- Keurige hoekkeuken, geplaatst in 2020
- Voorzien van diverse (inbouw)apparatuur
- Diverse raampartijen
- Plaats voor eetkamertafel

Bijkeuken – circa 6 m<sup>2</sup>

- Praktische bijkeuken (voorheen zat de keuken op deze plek)
- Achterdeur
- Keukenblok / pantry
- Opstelplaats wasmachine

Slaapkamer I – circa 13 m<sup>2</sup>

- Slaapkamer begane grond
- Gebreken zie vragenlijst

Badkamer – circa 7 m<sup>2</sup>

- Verbouwing gestopt, gebreken zie vragenlijst
- Er kan gedoucht worden
- Wastafel
- CV-combiketel
- Raam voor ventilatie alsmede mechanische ventilatie

## 1E VERDIEPING

Overloop

- Vaste trap
- Dakraam boven trapgat

Slaapkamer II – circa 10 m<sup>2</sup>

- Westzijde
- Raam kopgevel
- Dakraam achterzijde

Slaapkamer III – circa 8 m<sup>2</sup>

- Oostzijde
- Raam kopgevel
- Dakraam achterzijde

Slaapkamer IV – circa 8 m<sup>2</sup>

- Voorzijde
- Dakkapel / verhoogde gevel
- Optioneel 2e badkamer?

## TUIN

- Kavel van 910 m<sup>2</sup> eigen grond / kadaster E 141
- Rondom vrij gelegen op de kavel
- Vrij wonen met schitterend uitzicht op de polder en toch dichtbij alle voorzieningen in de dorpskern
- Parkeren eigen terrein voor meerdere auto's
- Oostzijde ingericht met kleinvee en schuur
- Berging met veranda westzijde

Garage / loods – circa 45 m<sup>2</sup>

- Afmeting 5,85 x 7,90 m, gesplitst in 2 ruimtes van 24 m<sup>2</sup> en 21 m<sup>2</sup>
- Niet onderheid, geplaatst op stelconplaten
- Gebouwd in 2018
- Bouwpakket van staalconstructie
- Geïsoleerde damwandprofielen (wanden en dak)
- Trap naar zolder
- Garagedeur voorzijde / loopdeur achterzijde
- Dak voorzien van zonnepanelen (omvormer in de loods)
- Voorzien van eenvoudige elektra

## BOUWAARD / KENMERKEN

- Bouwjaar 1973
- Traditioneel gebouwd
- Vloeren: houten balklagen, zowel begane grond als 1e verdieping. De begane grond vloer en de wanden aan de westzijde, met name ter plaatse van de badkamer, toilet en slaapkamer begane grond, dienen hersteld of volledig vervangen te worden. Zie uitgebreide toelichting in de door verkoper ingevulde vragenlijst.
- Gevels: gemetselde spouwmuurconstructie. Gevels gedeeltelijk na-geïsoleerd met voorzetwanden
- Kozijnen: deels nog de originele houten kozijnen, deels nieuwe kunststof kozijnen met HR++ glas (2017-2020)
- Dak: houten kapconstructie met pannen gedekt. Dak na-geïsoleerd (door vorige eigenaar en huidige eigenaar)
- Warm water en verwarming: CV-combiketel Intergas HR 2017, houtkachel woonkamer, elektrische kachels gaan mee. Boiler keuken
- Isolatie: Iso schelpen kruipruimte, deels gevelisolatie met voorzetwanden, dakisolatie, dubbel glas / HR++ glas
- Zonnepanelen, 23 stuks, 12 uit 2020 en 11 uit 2023, 320 Wp, opbrengst 2024 7.500 Kwh
- Energie label D (deze is nog van 2016, nog voordat de woning verder verduurzaamd werd met isolatie, HR++ glas en zonnepanelen)
- Ouderdomsclausule in koopovereenkomst
- Woonoppervlakte circa 117 m<sup>2</sup>
- Externe bergruimte circa 72 m<sup>2</sup>
- Inhoud woning circa 435 m<sup>3</sup>



*"Sfeervolle woonkamer met houtkachel en vrij uitzicht voor- en achterzijde"*











*"De keuken is geplaatst in de voormalige inpandige garage, keurige hoekkeuken met inbouwapparatuur"*







*"Praktische bijkeuken bij binnenkomst achterzijde, slaapkamer en badkamer begane grond"*





*"De badkamer dient nog verder gerenoveerd te worden, overloop en 3 slaapkamers op de 1e verdieping"*





*"Vrij wonen aan het  
gewilde Graafland en toch  
dichtbij alle voorzieningen  
in de dorpskern"*







*"De kavel van 910 m<sup>2</sup>  
biedt je alle ruimte en  
vrijheid, wat een mooie  
locatie"*









"De luchtfoto's geven je een uitstekende indruk van het vrije wonen, rondom polderzicht"



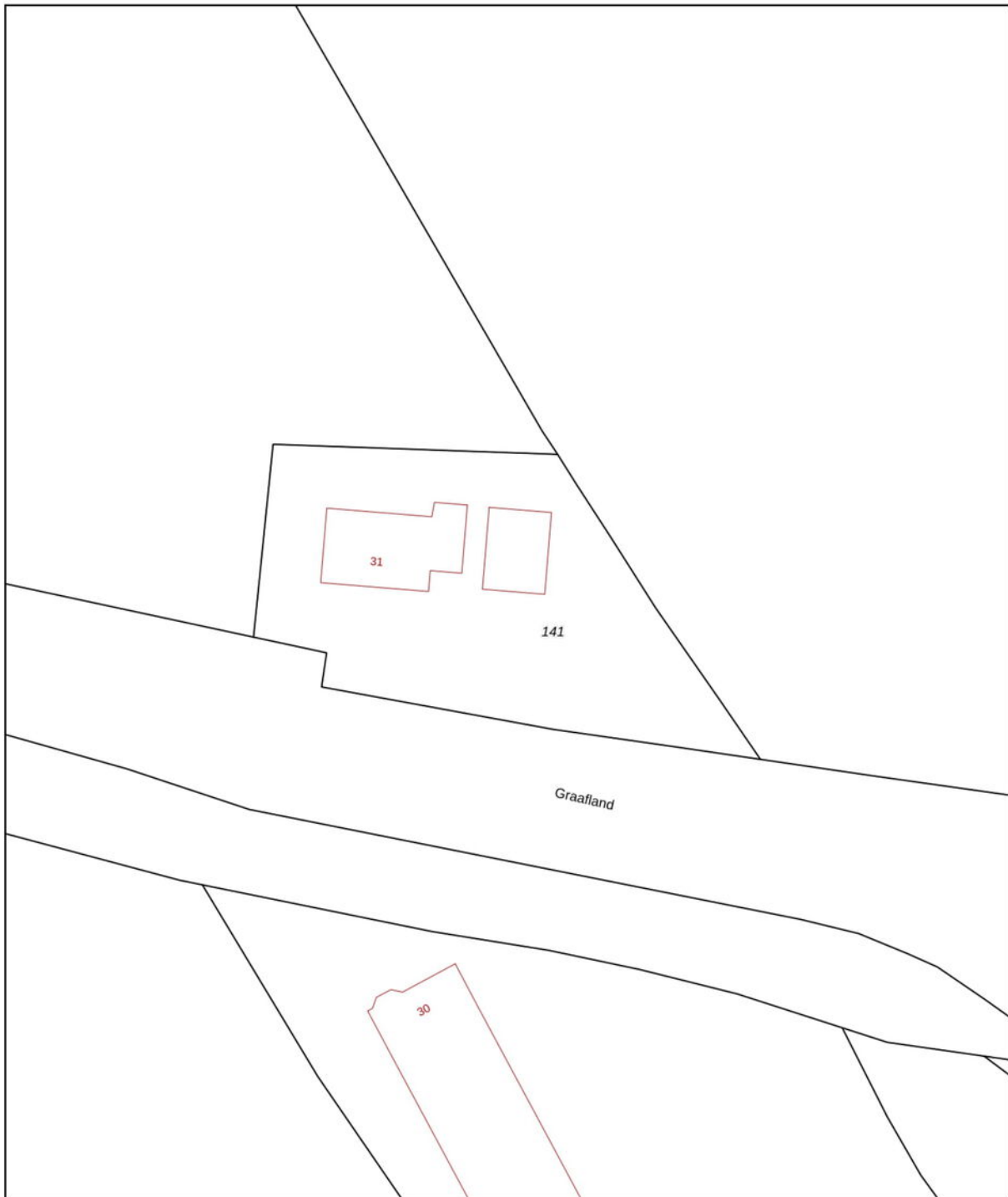






# Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Graafland 31



<b>12345</b> 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Groot-Ammers	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie E	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 141	
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 31 oktober 2025  
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

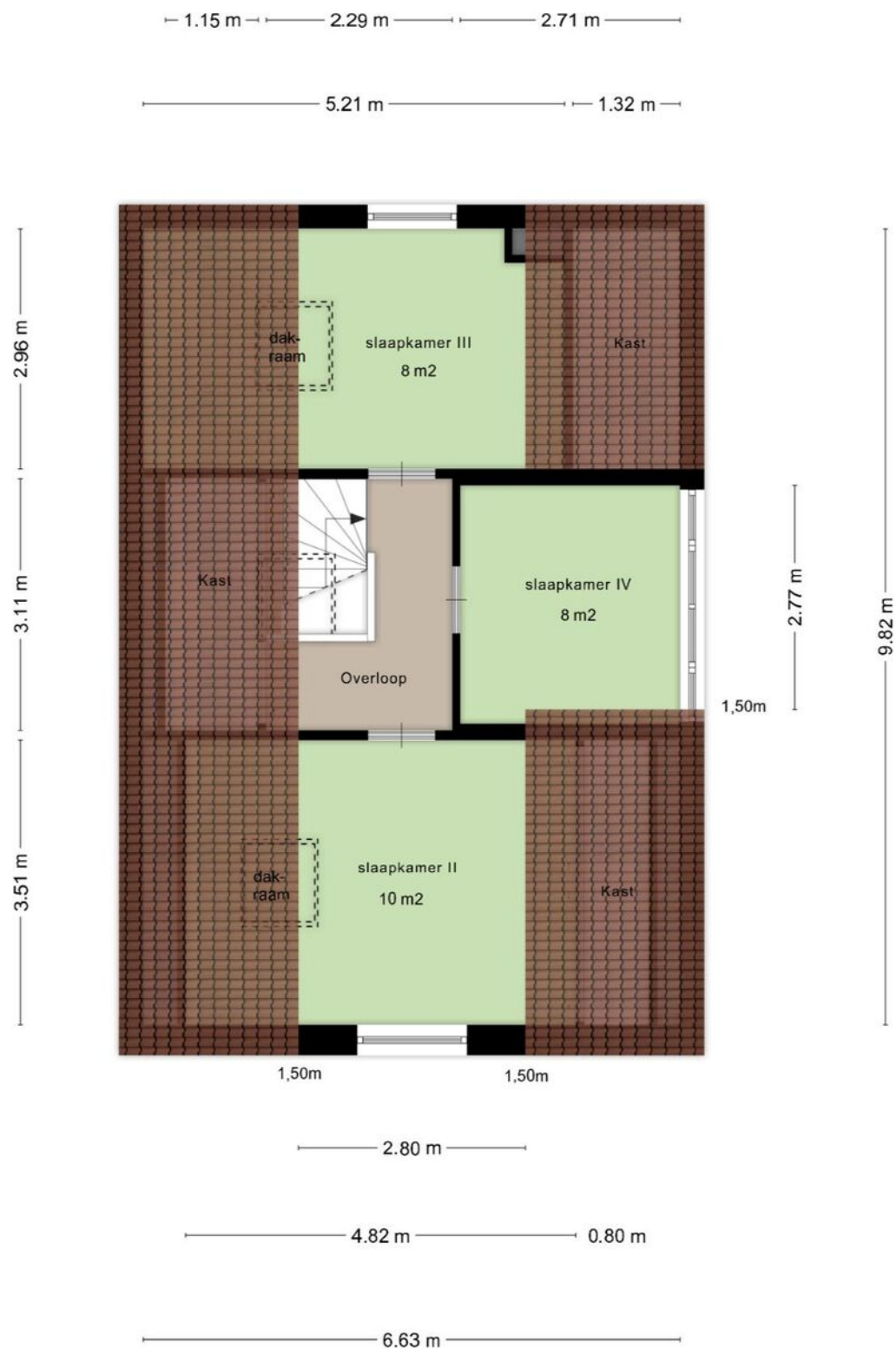
## Begane grond



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

# Plattegrond

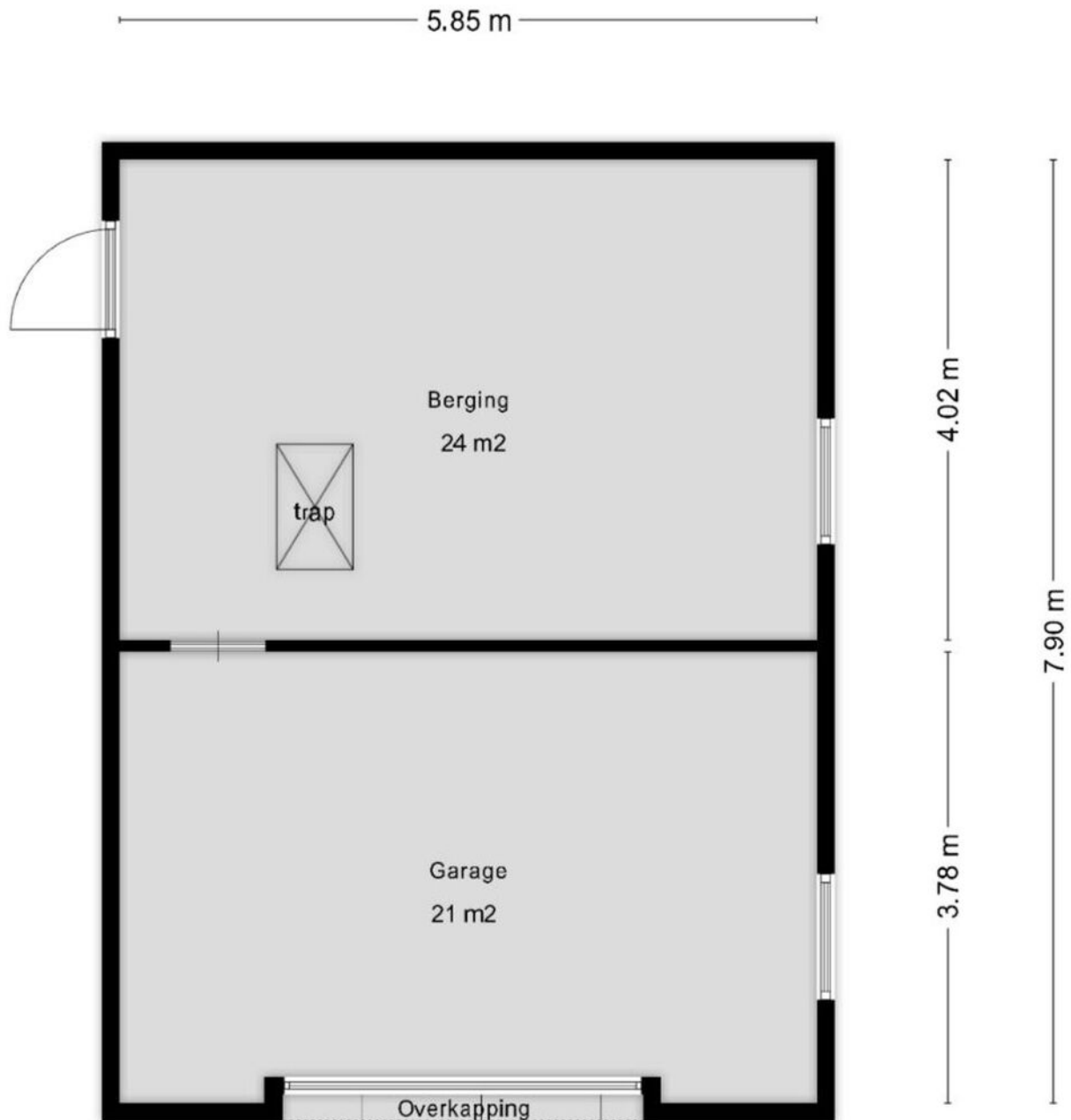
## 1e verdieping



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

# Plattegrond

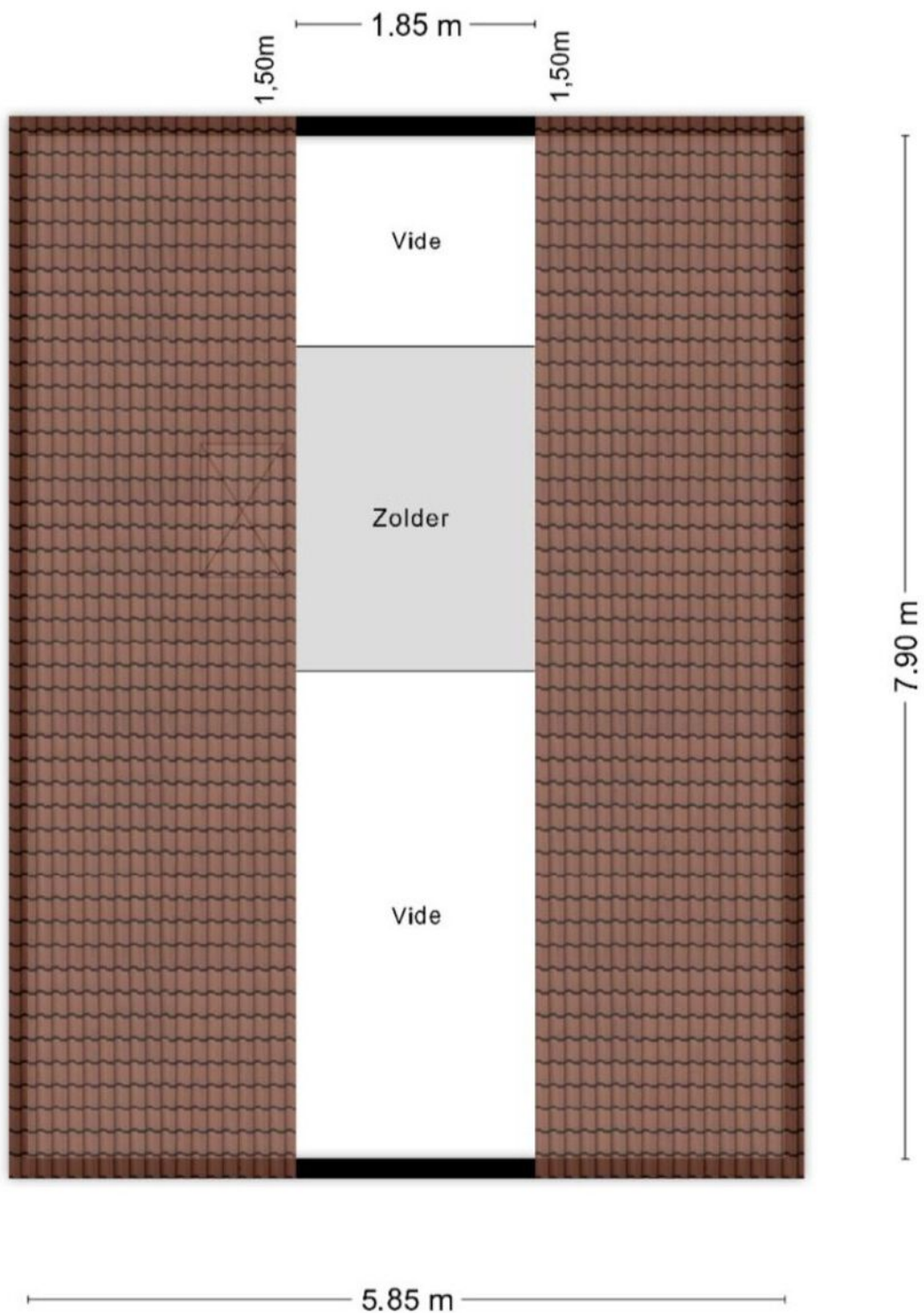
## Garage / loods



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond

## Zolder garage / loods

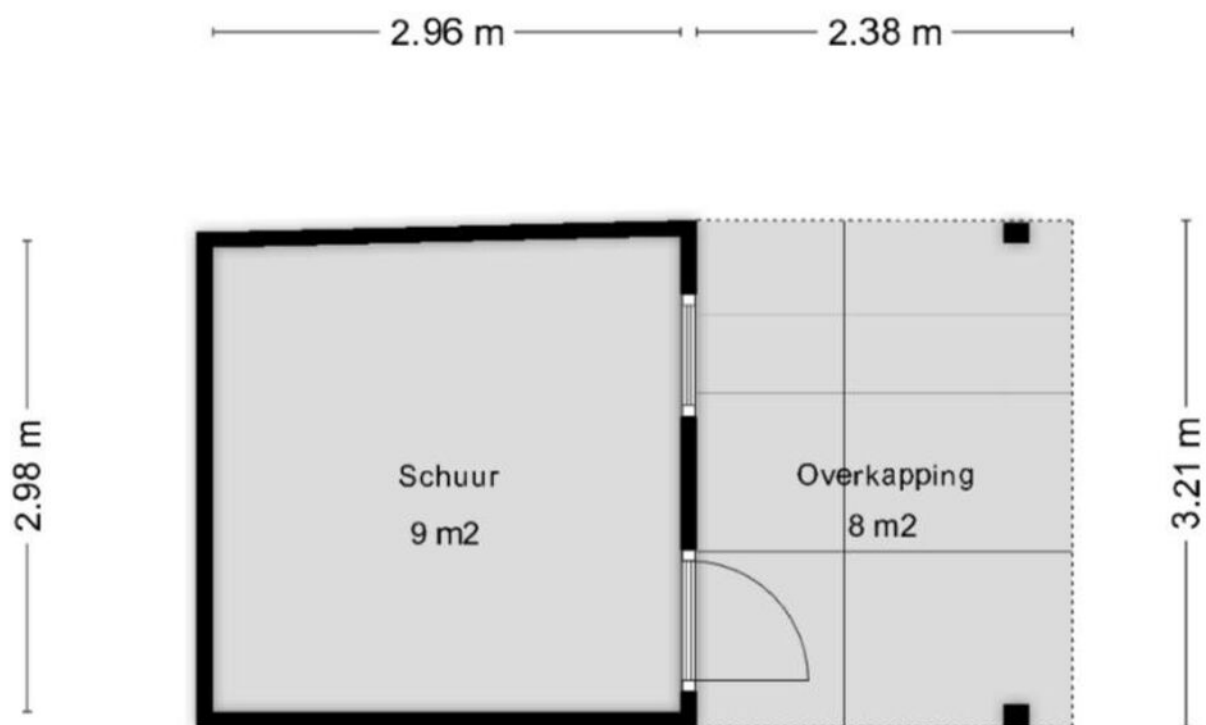


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Plattegrond

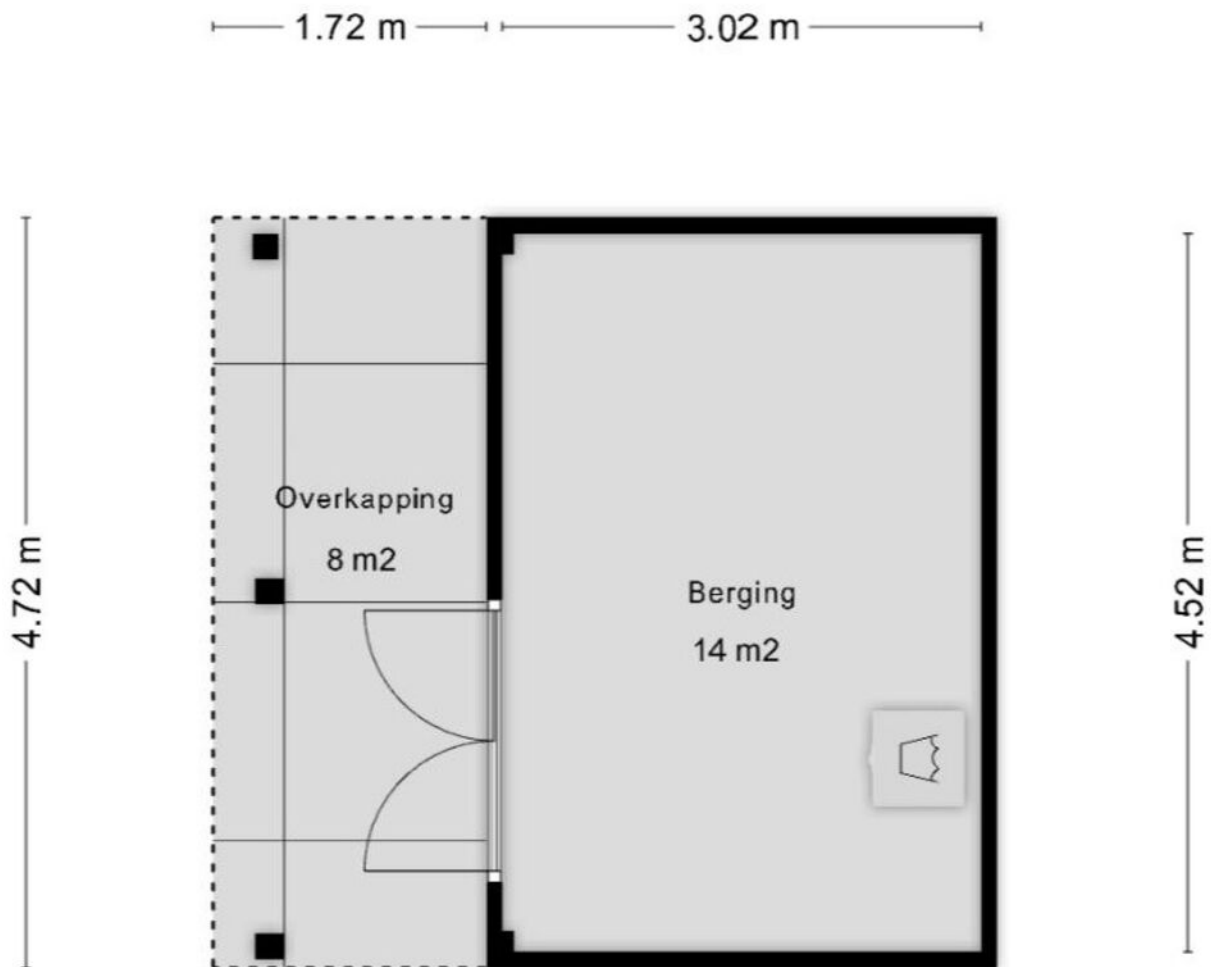
## Schuur met overkapping / stal



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond

## Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://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](mailto:info@overduinmakelaardij.nl)

[www.overduinmakelaardij.nl](http://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](mailto:info@overduinmakelaardij.nl)

I: [www.overduinmakelaardij.nl](http://www.overduinmakelaardij.nl)

 **OVERDUIN**  
MAKELAARDIJ