

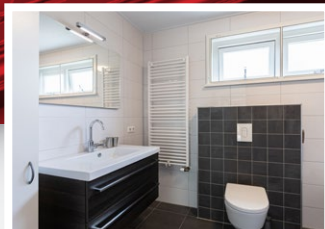


Molenaarsgraaf • Graafdijk-West 5

Karakteristieke vrijstaande woning in de lintbebouwing aan de Graafstroom



Woonkamer



Badkamer



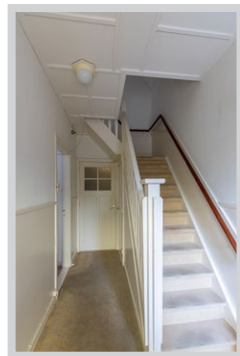
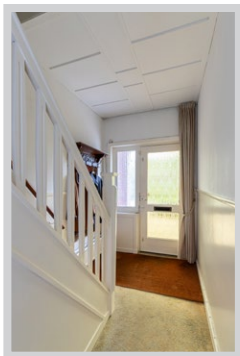
Tuin

Molenaarsgraaf • Graafdiik-West 5

Vraagprijs € 500.000,-- k.k.



Deze landelijk gelegen, vrijstaande woning heeft haar karakteristieke en authentieke details nog niet verloren, zoals daar nog zijn: de erker met de glas-in-loodramen, de trapopgang naar de verdieping, de paneeldeuren en de originele douche- en toiletruimte. In de aanbouw zijn een slaapkamer en de vernieuwde badkamer gesitueerd en op de verdieping zijn de twee oorspronkelijke slaapkamers en een later toegevoegde badkamer te vinden. Door het weghalen van de huidige garage kan extra buitenruimte gecreëerd worden.



Begane grond

Entree, hal:

4.06 x 1.78/0.98, de karakteristieke entree biedt toegang tot de woonkamer, de keuken, de trapkast en de authentieke trap naar de verdieping. Afgewerkt met tapijt op de vloer, en deels behangen/deels gestuukte wanden.

Woonkamer:

ca.4.31 x 3.80, sfeervolle woonkamer waar ook de authentieke details bewaard zijn gebleven, zoals de erker met de originele glas-in-loodramen, de marmeren schouw met gashaard en de en-suite kasten. De ruimte is afgewerkt met laminaat op de vloer en deels behangen/deels gestuukte wanden.

Eetkamer:

ca.3.80 x 3.18, met toegang tot de naastgelegen slaapkamer. Eveneens voorzien van een schouw met gashaard en dezelfde afwerking als in de woonkamer: een laminaatvloer en gestuukte wanden.



Molenaarsgraaf • Graafdijk-West 5

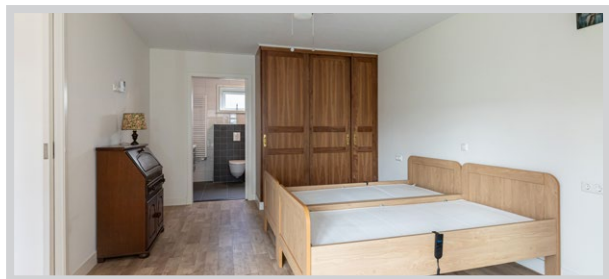


Slaapkamer1:

5.11 x 3.65, ruime slaapkamer in de aanbouw (bouwjaar 2008) met toegang tot de aangrenzende badkamer en de serre aan de achterzijde van de woning. Afgewerkt met een laminaatvloer, gestuukte wanden en gipsplafond.

Serre:

3.65 x 2.69, gelegen aan de achterzijde met grote openslaande deuren naar het terras.



Molenaarsgraaf • Graafdijk-West 5



Badkamer:

3.65 x 2.00, modern afgewerkte badkamer met een douchehoek, voorzien van thermostaatkraan, een badmeubel met wastafel, een wandtoilet en een designradiator. Afgewerkt met antracietgrijze vloertegels (mét vloerverwarming) en witte wandtegels. Verder zijn hier de aansluitpunten voor de wasmachine en de droger aangebracht.

Keuken:

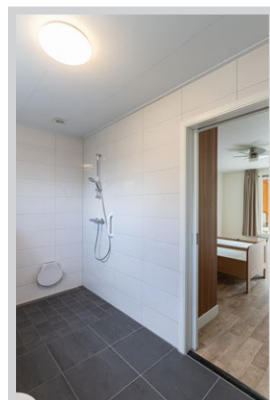
2.98 x 1.78, eenvoudige keuken met een doorgang naar het achterportaal.

Achterportaal:

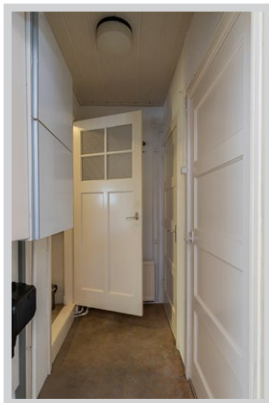
ca.2.15 x 1.05, de originele paneeldeuren geven toegang tot de douche (niet meer in gebruik), het toilet en de garage.

Douche:

1.15 x 0.88, originele doucheruimte



Molenaarsgraaf • Graafdijk-West 5



Toilet:

0.90 x 0.88, nog met de originele vloer- en wandbetegeling

Garage/Werkplaats:

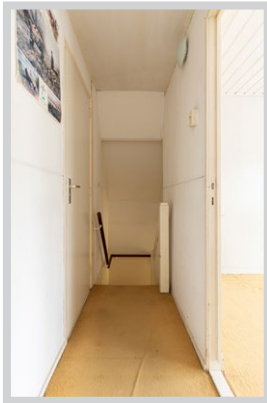
7.80 x 5.15, ruime garage met kanteldeur aan de voorzijde en een loopdeur aan zowel de voor- als achterzijde. Verder voorzien van verwarming, elektra en watersaansluiting.

ALTERNATIEVE INDELING:

Wanneer de muur in de eetkamer wordt doorgebroken naar de keuken en de achterhal met douche en toilet bij de keuken worden getrokken, ontstaat er een heerlijk ruime, lichte keuken. Het afbreken van de garage zorgt voor een zonnige tuin naast de woning, die dan eventueel met openslaande deuren vanuit de nieuwe keuken bereikbaar is. Zie ook de plattegrond achterin deze brochure. Een tuinhuis in de voortuin geeft u toch dat stukje extra bergruimte.



Molenaarsgraaf • Graafdijk-West 5



Eerste verdieping

Overloop:

ca. 3.25 x 0.89, met toegang tot de twee slaapkamers (met authentieke paneeldeuren), de badkamer, een bergkast en de bergzolder die via een vlizotrap te bereiken is.

Slaapkamer 1, voorzijde:

3.53 x 3.12, voorzien van inbouwkasten aan beide zijden van de kamer. Afgewerkt met tapijt op de vloer en behang op de wanden.

Slaapkamer 2, achterzijde:

3.36 x 3.00, eveneens afgewerkt met tapijt op de vloer en behang op de wanden.

Badkamer:

2.95 x 1.99, tweede badkamer met toegang tot het dakterras. Ingericht met een inloofdouche, een wastafel, een badmeubel, een toilet en een wasmachineaansluiting. Zowel de vloer als de wanden zijn wit betegeld.



Molenaarsgraaf • Graafdijk-West 5



Balkon/Tuin

het balkon boven de uitbouw op de begane grond is gesitueerd op het zuiden evenals het terras aan de achterzijde van de woning. De ruime en karakteristieke plattelandstuin aan de voorzijde is aangelegd met grind en groenblijvende haagbeplanting. Verder biedt de oprit voldoende parkeer ruimte op eigen terrein en bij een alternatieve indeling waarbij de garage komt te vervallen ook ruimte voor een vrijstaand tuinhuis.



Molenaarsgraaf • Graafdiik-West 5



Kenmerken & bijzonderheden

Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	1930
Ligging	in de lintbebouwing langs de Graafstroom
Aantal slaapkamers	3
Perceelgrootte	259 m ²
Woonoppervlakte	122 m ²
Oppervlakte overige inpandige ruimte / zolder	6 m ²
Oppervlakte overige inpandige ruimte / garage	40 m ²
Inhoud (inclusief garage)	557 m ³

Algemene informatie:

- verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels een Remeha CV-combiketel (bouwjaar 2016)
- aanbouw geplaatst in 2018, geheel geïsoleerd, voorzien van hardhouten kozijnen en dubbele beglazing
- badkamer in de aanbouw voorzien van vloerverwarming en mechanische ventilatie
- energielabel E

Isolatievoorzieningen

- vloerisolatie
- dubbele beglazing met uitzondering van de glas-in-loodramen

Huidige lasten

- energiekosten (per maand) € 113,00*
- onroerendezaakbelasting (per jaar) € 355,15
- verontreinigingsheffing/rioolrecht (per jaar) € 395,71

* afhankelijk van verbruik en energiecontract

Oplevering

- in overleg



	blijft achter overname	gaat mee	n.v.t.
Exterieur:			
tuinaanleg / (sier)bestrating		x	
beplanting / erfafscheiding		x	
vijver			
buitenverlichting		x	
tuinhuisje / buitenberging			
bewegingsmelder / tijdschakelaar			
Veiligheid / Alarm:			
veiligheidssloten			
alarminstallatie			
rookmelders		x	
Rolluiken / Zonwering / Horren:			
rolluiken buiten			
zonwering buiten			
losse horren / rolhorren		x	
Jaloezieën / Lamellen:			
begane grond			
eerste etage			
tweede etage			
Rolgordijnen:			
begane grond		x	
eerste etage		x	
tweede etage			
Gordijnrails:			
begane grond		x	
eerste etage		x	
tweede etage			
Gordijnen:			
begane grond			
eerste etage			
tweede etage			
Vitrage:			
begane grond		x	
eerste etage		x	
tweede etage			
Vloerbedekking / Linoleum:			
begane grond		x	
eerste etage		x	
tweede etage			
Parket / Laminaat / PVC:			
begane grond		x	
eerste etage			
tweede etage			
Open haard met toebehoren:			
open haard / houtkachel / gas haard		x	
toebehoren t.b.v. open haard			

	blijft achter overname	gaat mee	n.v.t.
Warmwatervoorziening / CV:			
geiser			
cv type: Remeha Avanta combiketel		x	
close-in-boiler			
thermostaat		x	
warmtepomp koop/huur			
zonnepanelen, aantal:			
zonnecollectoren, aantal:			
mechanische ventilatie			
Isolatievoorzieningen:			
voorzetramen			
radiatorfolie			
Keukenblok + kastjes:			
keukenblok + kastjes		x	
(Inbouw)apparatuur, te weten:			
kookplaat			x
afzuigkap		x	
oven			x
(combi-) magnetron			x
vaatwasser			
koelkast			x
vriezer			x
Quooker			
In- / Opbouwverlichting:			
inbouwspots			
Sanitaire voorzieningen:			
wastafels, aantal:		x	
badkameraccessoires		x	
toiletaccessoires		x	
veiligheidsschakelaar wasautomaat		x	
waterslot wasmachine			x
(Losse) Kasten / Planken:			
kledingkast aanbouw slaapkamer		x	
kasten in schuur opgeslagen			x
kasten in voorkamer			x
klokken in woning			x
tv, bedden			x
Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn, maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (bijvoorbeeld: keukens, open haarden, cv-ketels, kozijnen, boilers, geisers) te weten:			
Overige zaken:			
los (tuin-) gereedschap			x

Tekeningen

niet op schaal



Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid.

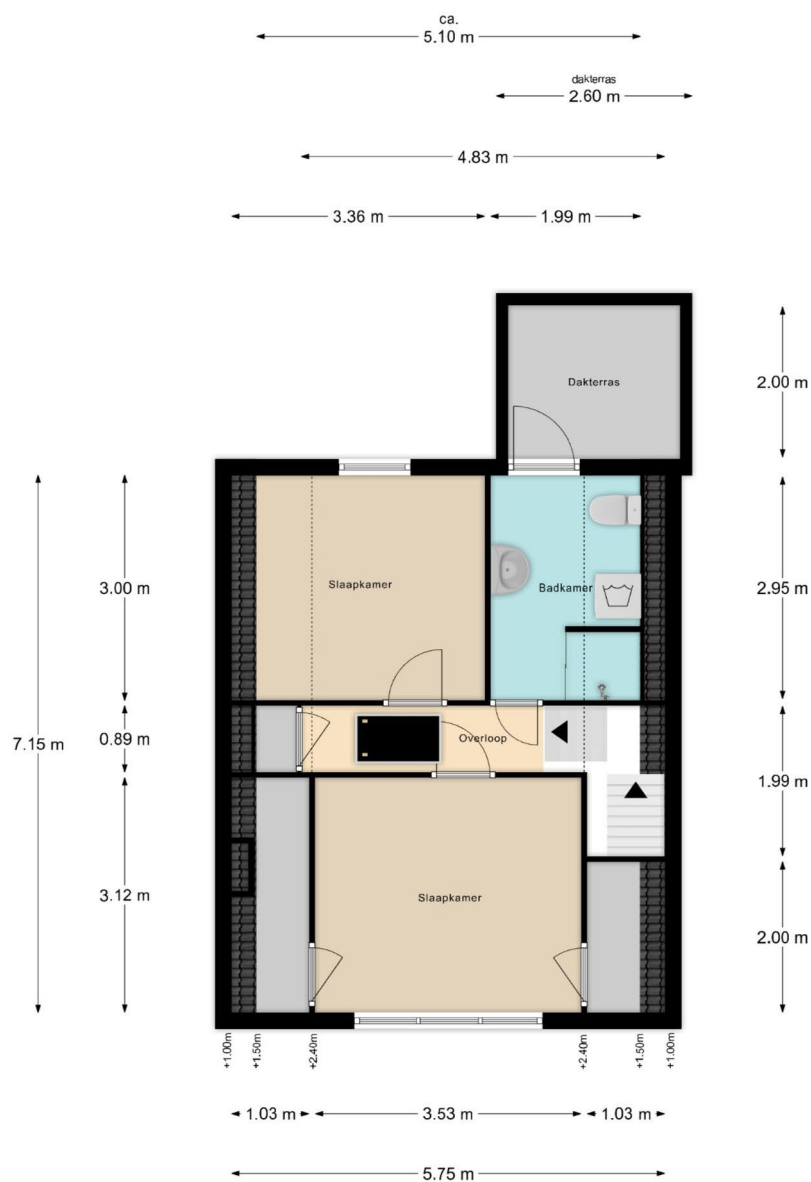


Alternatieve indeling begane grond

Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid.

Tekeningen

niet op schaal

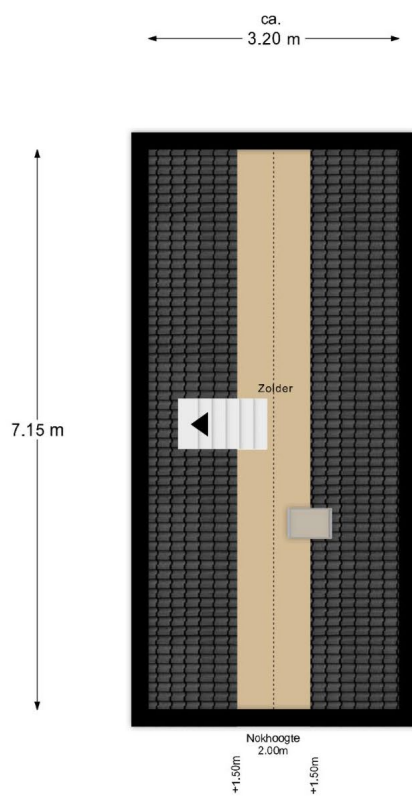


De maten zijn zo goed mogelijk opgenomen, maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. De dikte van de muren zijn indicatief.

Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid.

Tekeningen

niet op schaal



Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid.


Uittreksel kadastrale kaart

niet op schaal

Kadastrale kaart

Uw referentie: 2973XD 5



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 april 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Molenaarsgraaf</p> <p>Secție D</p> <p>Perceel 452</p> <p>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.</p>	<p>kadaster</p> 
---	---	---

Checklist voor het kopen van een huis

De bezichtiging

Tijdens de bezichtiging is een makelaar van Kooyman Eigen Huis aanwezig om u rond te leiden door de woning. De makelaar kan u alles vertellen over de woning en de omgeving. De verkoper en wij waarderen het wanneer u binnen enkele dagen uw reactie doorgeeft. Ook wanneer u geen verdere interesse heeft.

Brochure

De brochure van de woning is met zorg opgesteld, voor de juistheid van de informatie zijn wij vaak in grote mate afhankelijk van derden. De door Kooyman Eigen Huis b.v. verstrekte informatie dient uitsluitend gezien te worden als een uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het uitbrengen van een bod. Alle genoemde maten en genoemde lasten zijn indicatief. Aan deze gegevens kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

Lijst van (on)roerende zaken

Op deze lijst staat aangegeven welke zaken in de woning achterblijven, welke zaken de verkoper meeneemt en welke zaken u eventueel tegen een vergoeding kunt overnemen.

Financiering

Indien u interesse heeft, zal een medewerker van Kooyman Hypotheken & Verzekeringen contact met u opnemen voor een vrijblijvend hypotheekadvies. Een financieringsdeskundige zal met u kijken naar uw financiële mogelijkheden, de meest geschikte hypotheekvorm, de bruto- en nettomaandlasten en de bijkomende kosten (zoals kosten koper).

Kosten koper

Dit zijn de kosten die een koper moet voldoen bij de aankoop, hierin vallen: 2% overdrachtsbelasting over de koopsom, kadastrale kosten, de notariskosten voor de leveringsakte en registratie van de hypotheekakte en de financieringskosten zoals afsluitprovisie en taxatiekosten.

Onderhandeling

De onderhandelingen over de prijs, de opleveringsdatum en de roerende zaken voert u rechtstreeks met de makelaar.

Overeenkomst over de prijs

Als u het eens bent geworden over de prijs, heeft u de woning gekocht en is er een overeenkomst tot stand gebracht. De koopakte wordt opgesteld door Kooyman Eigen Huis b.v., conform de modelakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Ondertussen gaat u opnieuw naar uw financieringsadviseur, om de hypotheek aan te vragen en de diverse benodigde verzekeringen te regelen. Tevens bespreekt de adviseur met u welke stukken er overlegd moeten worden i.v.m. het aanvragen van bijv. de Nationale Hypotheek Garantie.

De koopakte

De koopakte wordt naar u en de verkopende partij in concept verzonden. U kunt de akte op uw gemak doornemen. Op korte termijn wordt een afspraak met u en de verkoper gemaakt voor digitale ondertekening of ondertekening op het betreffende kantoor van Kooyman Eigen Huis. In de koopakte kunnen de volgende zaken opgenomen zijn:

Baten en lasten

De notaris zal zorgdragen voor de verrekening van alle zakelijke baten en lasten van de gekochte woning. De lopende baten en lasten worden, op de datum van het notarieel transport, naar rato verrekend voor het resterende deel van het lopende jaar, met uitzondering van de onroerende zaak belasting.

Betaling koopsom

De betaling van de koopsom vindt plaats bij de notariële overdracht.

Ontbindende voorwaarde voor financiering

De ontbindende voorwaarde voor financiering is geldig voor een periode van 6-8 weken na datum van overeenkomen.

Checklist voor het kopen van een huis

Waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij dient de koper binnen 8 weken na het overeenkomen van de koop een waarborgsom te storten bij de gekozen notaris, van 10% van de koopsom. Deze waarborgsom wordt tijdens de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie stellen, die binnen de vermelde termijn moet zijn gesteld in handen van de notaris.

Notaris

De koper heeft de keuze om te bepalen bij welke notaris de overdracht plaatsvindt.

Ouderdomsclausule

Indien de woning een ouder object betreft, betekent dit dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan garandeert, staat verkoper niet in voor gebreken aan vloeren, leidingen, elektriciteit, water, gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Wij nodigen de kijker uit zelf onderzoek te (laten) doen naar de staat van onderhoud van het object.

Onderzoeksplicht koper

Ondanks dat de verkoper van de woning een meldingsplicht heeft, heeft u als koper ook een onderzoeksplicht.

Verschil afmetingen NEN

De betreffende verkoopdocumentatie is in opdracht van verkoper zo goed als mogelijk opgesteld. Eventuele maatvoeringen t.a.v. plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld en mogelijk niet geheel conform NEN2580. Koper is in gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijkingen in zouden voorkomen.

Oplevering en inspectie

Voorafgaand aan het notarieel transport heeft u de mogelijkheid om de gekochte woning te inspecteren. Een makelaar van Kooyman Eigen Huis en de verkopende partij zullen hierbij aanwezig zijn, om te constateren of de woning in dezelfde staat is zoals tijdens het tot stand komen van de overeenkomst, met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover niet bekend), heersende- en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Na ondertekening

Als beide partijen de koopakte hebben ondertekend, beide partijen een kopie hebben ontvangen en koper heeft gedurende de wettelijke bedenktijd niet opgezegd, wordt de originele koopakte naar het betreffende notariskantoor verzonden. Zij zullen verder zorgdragen voor de afwikkeling en zullen beide partijen uitnodigen voor de eigendomsoverdracht. Tevens wordt er nu een verkochtsticker over het verkoopbord geplakt en zal de woning op internet als verkocht staan. Voor de financiering zult u een taxatierapport nodig hebben, dit kunnen wij eventueel voor u regelen.

Eigendomsoverdracht

Circa één week voor het notarieel transport ontvangt u van de notaris een conceptakte en de eindnota. Tevens ontvangt u, indien nog niet bekend, de definitieve datum en tijdstip voor het overdragen van de woning. Indien u gebruik maakt van de inspectie, direct vóór afgaand aan de overdracht, dan zal de makelaar aanwezig zijn om eventuele vragen te beantwoorden. Vervolgens gaan alle partijen naar de notaris. Op de dag van overdracht gaat de brandverzekering in. Gas-, elektra- en waterlevering moeten worden overgeschreven op uw naam. U dient zelf zorg te dragen voor de aanmelding hiervan. Voor de levering van energie geldt dat u de aansluiting kunt regelen bij de energieleverancier naar eigen keuze.

Alles onder één dak regelen?

Dat kan bij Kooyman Eigen huis!



Hypotheken

- Onafhankelijk en deskundig advies van erkende hypotheekadviseurs
- Altijd als eerste de laagste rente
- Ruime keuze uit méér dan 20 hypotheekverstrekkers
- 's Avonds en op zaterdag geopend!
- Bel voor een afspraak: 078-6156722



kooyman
Hypotheeken
& Verzekeringen



15%
korting

Verzekeringen

Als trotse eigenaar van een koopwoning is een woonhuisverzekering van het aller grootste belang. Door de woonhuisverzekering te combineren met een inboedelverzekering en een aansprakelijkheidsverzekering dekt u de belangrijkste risico's in en rond het huis af. Wanneer u de opstalverzekering in combinatie met de inboedelverzekering afsluit, ontvangt u 15% korting op de premie van uw inboedelverzekering!

Bel 078-6156722 voor meer informatie.



kooyman
Hypotheeken
& Verzekeringen



Taxatierapport

Heeft u een taxatierapport nodig? Onze taxateurs zijn aangesloten bij VastgoedPro, wat o.a. inhoudt dat zij voldoen aan het kwaliteitskeurmerk. Zij stellen voor u graag een betrouwbaar taxatierapport op. Bovendien bespaart u geld dankzij onze scherpe tarieven! Bel 078-6918111 voor meer informatie en onze tarieven.



vastgoedpro



kooyman
eigen huis



Aankoopbegeleiding

Onze deskundige makelaars kennen de markt. Ieder in hun eigen regio. Leuke woning gezien? Neem één van onze makelaars mee om de staat én de waarde van de woning deskundig te bepalen.

Ablasserdam
Oud-Alblas
Papendrecht
Stiedrecht

tel. 078-6918111
tel. 0184-691773
tel. 078-6150600
tel. 0184-499444



kooyman
eigen huis