



MOLENAARSGRAAF, Graafdijk-oost 48

Exclusieve villa met dubbele garage, omringd door een schitterende parktuin

DE ONDERNEMENDE MAKELAAR MET KARAKTER

Het begeleiden van u als koper of verkoper staat centraal in ons vak. Wanneer u kiest voor een nieuwe woning, wilt u natuurlijk dat het proces soepel verloopt. Met onze **ruim 45 jaar ervaring en 4 kantoren in de regio** kennen wij als geen ander de kneepjes van het vak.

Bij Kooyman Eigen Huis streven we ernaar om u als **full-service makelaar** alle zorgen uit handen te nemen. Het is prettig om te weten dat u kunt rekenen op ons ervaren team met diverse specialiteiten. Zo kunt u vol vertrouwen bouwen op onze expertise gedurende het gehele traject!

ONZE MAKELAARS



Kees Kooyman

REGISTER MAKELAAR

Kees is een ervaren makelaar met een geweldige expertise in de vastgoedsector. Zijn marktkennis en moderne aanpak zorgen voor een optimaal resultaat.



Randy Madronal

JUNIOR MAKELAAR

Als juniormakelaar is Randy al een bekend gezicht in de buurt. Hij is bijna klaar met zijn opleiding en brengt frisse energie en enthousiasme mee in elk project.



Eddy Veth

REGISTER MAKELAAR /
TAXATEUR

Eddy heeft zijn passie voor makelaardij omgezet in een indrukwekkende carrière. Hij zet zich volledig in voor het beste resultaat.



Kim Grinwis

VERHUURMAKELAAR

Kim is jouw aanspreekpunt als het gaat om het verhuren van woningen. Ze is altijd beschikbaar voor advies en denkt graag mee om de perfecte huurmatch te vinden.



René van de Giessen

MAKELAAR / NIEUWBOUW
SPECIALIST

Met een schat aan ervaring en een specialisatie in nieuwbouw, is René de expert voor wie op zoek is naar een nieuw huis.

Blijf op de hoogte



WONING KENMERKEN



VRAAGPRIJS

€ 1.375.000,- k.k.



BOUWJAAR

1975



GEBRUIKSOPPERVLAKTE

250 m²



SLAAPKAMERS

5



INHOUD

1.083 m³



ENERGIELABEL

D

TYPE WONING

Vrijstaande woning

SOORT WOONHUIS

Villa

PERCEELOPPERVLAKE

2700 m²

OVERIG INPANDIGE RUIMTE

35 m²

TUINLIGGING

Zuidoosten

GARAGE

Dubbele inpandige garage

PARKEERGELEGENHEID

Op eigen terrein

LIGGING

Aan water, vrij uitzicht, landelijk gelegen

VERWARMING EN WARM WATER

Nefit Ecomline HR Excellent, 2002
Nefit CV-boiler, 2002 | Keukenboiler
Daalderop boiler garage

METERKAST

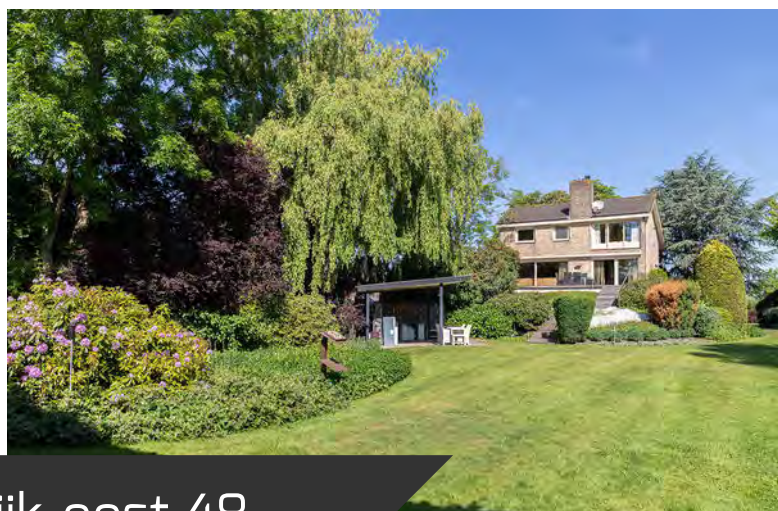
15 Gr. / dubb. aardlek/ krachtstroom

ISOLATIE

Volledig geïsoleerd

AANVAARDING

In overleg



MOLENAARSGRAAF, Graafdijk-oost 48

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Aan het schilderachtige riviertje De Graafstroom staat deze bijzondere vrijstaande villa met 250 m² woonruimte en een weelderige tuin dat aanvoelt als een privépark. De woning ademt karakter en elegantie, en valt op door haar architectonische details, zoals de hoge plafonds en een opvallend rond trappenhuis dat de drie woonlagen met elkaar verbindt.

De villa is omgeven door een weelderig aangelegde parktuin, waarin een grote vijver, gevarieerde beplanting en een uitgestrekt gazon elkaar afwisselen. Deze met zorg onderhouden tuin biedt maximale privacy en vormt een oase van rust en groen. Achterin grenst het perceel aan een singel en in het midden van de tuin bevindt zich een overdekt terras, voorzien van een buitenkeuken. Dankzij de beschutte ligging is het hier al vroeg in het voorjaar tot laat in het najaar heerlijk vertoeven. De oprit biedt plaats aan meerdere auto's en wordt geaccentueerd door een klassiek sierhekwerk.

De hoofdentree van de woning bevindt zich op de eerste verdieping, bereikbaar via een elegante trap. Bij binnenkomst valt direct de royale ontvangsthall op, voorzien van een garderobekast en een separate toiletruimte. Vanuit deze hal opent zich de riante woonkamer, die dankzij de beide grote glazen schuifpuien een prachtig uitzicht biedt op het dakterras en de tuin. De glazen pui is vrijwel volledig te openen, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. Een sfeervolle schouw met open haard, inclusief slim geïntegreerde haardhoutopslag, vormt een stijlvol middelpunt van de ruimte. Langs de wanden loopt een koof met ingebouwde verlichting, wat bijdraagt aan de warme en luxe sfeer. Het aangrenzende dakterras van bijna veertig vierkante meter is ideaal gesitueerd op het zuiden, waardoor je hier van 's ochtends tot 's avonds van de zon kunt genieten.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de royale keuken. Deze is ingericht in een halfronde opstelling en uitgevoerd met hoogwaardige Miele inbouwapparatuur, waaronder een dubbele spoelbak, Quooker, inductiekookplaat met afzuigunit, vaatwasser, dubbele oven, een koffiemachine en een ingebouwde Amerikaanse koel-vriescombinatie. Er is volop opbergruimte, evenals een extra werkblad, en de ruimte leent zich uitstekend voor gezellige diners met familie en vrienden. Vanuit de keuken geniet je van een fraai uitzicht op de landelijke omgeving en het riviertje de Graafstroom.



**Een prachtige architectuur
omgeven door een riante
tuin op een geweldige,
landelijke locatie.**

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Op de verdieping vind je een lichte overloop met mooie ronde vormen en toegang tot een tweede toiletruimte, evenals drie ruime slaapkamers. De hoofdslaapkamer is voorzien van kamerhoge ramen en een openslaande deur. Via een stijlvolle pocketdoor met melkglas is de en-suite badkamer bereikbaar, die is uitgerust met een luxe stoomcabine, dubbele wastafel, toilet, bidet en twee designradiatoren. Ook beschikt deze slaapkamer over een kleedruimte met een op maat gemaakte schuifkast en een beauty desk. De overige twee slaapkamers zijn eveneens royaal bemeten en bieden een prachtig uitzicht op de groene omgeving.

Op de begane grond is een aparte entree aan de zijkant van de woning. Hier bevinden zich een kantoorruimte, een complete badkamer met douche, toilet en wastafel, en een ruime bijkeuken met keukenblok, wasmachineaansluiting en meterkast. Aangrenzend bevindt zich een bijzonder royale bergruimte, verdeeld in twee compartimenten en volledig op stahoogte.

Ook zijn er twee kamers, thans in gebruik als werkruimtes, die zich uitstekend lenen als slaapkamers. De technische ruimte biedt plaats aan de cv-installatie en boiler. Deze verdieping is bij uitstek geschikt voor een woon-werkcombinatie of als mantelzorgwoning, mede dankzij de inpandige dubbele garage met elektrische deuren die direct toegang biedt tot dit deel van de woning.

Wat opvalt is dat de woning door de verhoogde tuin een terpachtige ligging heeft. De garages lijken zich hierdoor in een souterrain te bevinden. Dit bijzondere hoogteverschil geeft de woning niet alleen een statige uitstraling, maar draagt ook bij aan de unieke sfeer van dit geheel. De omringende tuin is met grote zorg ontworpen en onderhouden, waarbij kosten noch moeite zijn gespaard. Een groene oase waar je heerlijk kunt ontspannen en optimaal kunt genieten van de natuur. De tuin is voorzien van een zorgvuldig aangelegde buitenverlichting en een automatische beregeningsinstallatie. Een houten berging – discreet uit het zicht geplaatst – biedt praktische opbergruimte voor tuingereedschap en andere behoeften.



**Privacy, ruimte en comfort
in perfecte harmonie**









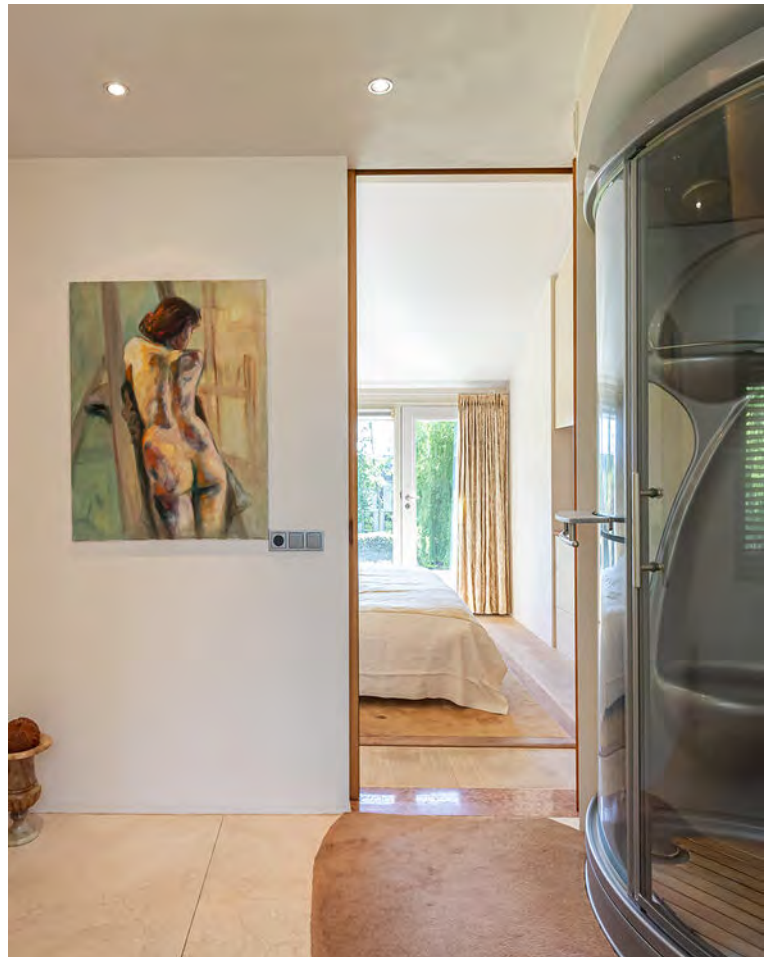




















AFWERKSTAAT

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Begane grond				
- Bijkeuken	PVC	stucwerk	stucwerk	Keukenblok, opstelplaats wasapparatuur Toegang tot meterkast en berging
- Kantoor	PVC	spachtelputz	stucwerk	Inbouwkast met schuifdeuren Toegang tot technische ruimte
- Slaapkamer 4	PVC	stucwerk	stucwerk	Inbouwkast met schuifdeuren
- Slaapkamer 5	PVC	stucwerk	stucwerk	Inbouwkast met schuifdeuren
- Badkamer	vloertegels	wandtegels	stucwerk	Douche, toilet, wastafel
- Hal	PVC	stucwerk	stucwerk	Trapopgang eerste verdieping Toegang tot garage
Eerste verdieping				
- Entree	travertin	stucwerk	stucwerk	Garderobekast
- Toiletruimte	plavuizen	stucwerk	stucwerk	Wandtoilet, fonteintje
- Woonkamer	travertin	stucwerk	stucwerk	Open haard 2 x Schuifpui Inbouwspotjes
- Keuken	travertin	stucwerk	stucwerk	Inbouwapparatuur Inbouwspotjes
Tweede verdieping				
- Overloop	parket	stucwerk	stucwerk	
- Toiletruimte	travertin	stucwerk	stucwerk	Toilet, fonteintje
- Slaapkamer 1	parket	stucwerk	stucwerk	Zonwering, inbouwkast met schuifwanden (kleedkamer) Toegang tot badkamer en-suite middels pocketdoor
- Badkamer	plavuizen	stucwerk	stucwerk	Stoomcabine, dubbel wastafel, toilet, bidet, dubbele designradiator, waskoker
- Slaapkamer 2	vloerbedekking	stucwerk	stucwerk	inbouwspots, zonwering
- Slaapkamer 3	vinyl	stucwerk	stucwerk	Inbouwspots

BEGANE GROND



De maten zijn zo goed mogelijk weergegeven.
 Het is niet mogelijk om alle maten te geven.
 De maten zijn in meters afgerond.

Kooyman
 Projecten

EERSTE VERDIEPING



De maten zijn zo goed mogelijk aangegeven.
 Indien mogelijk zijn de maten in meters aangegeven.
 De afmetingen van de muren zijn inclusief.

Kooyman
 Projecten

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Molenaarsgraaf

Sectie D

Perceel 130

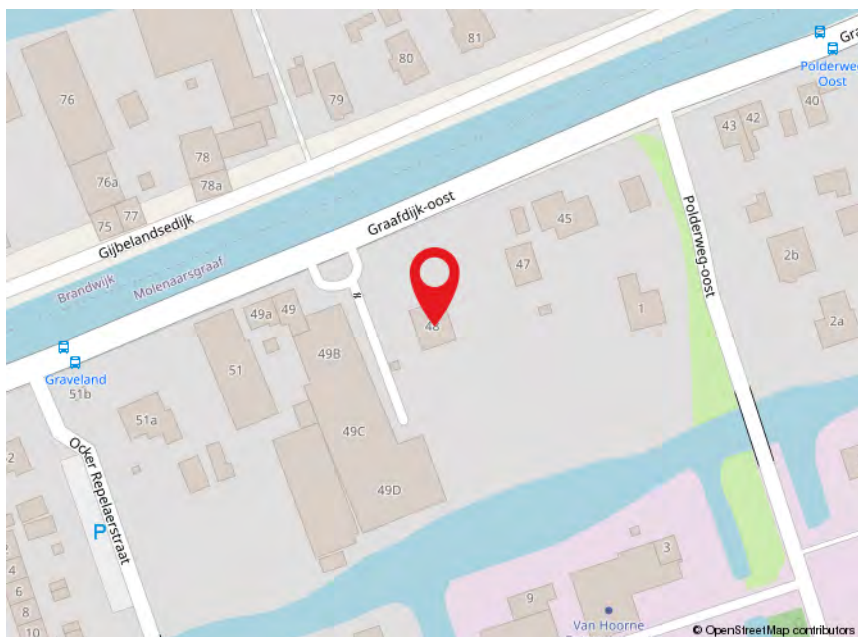
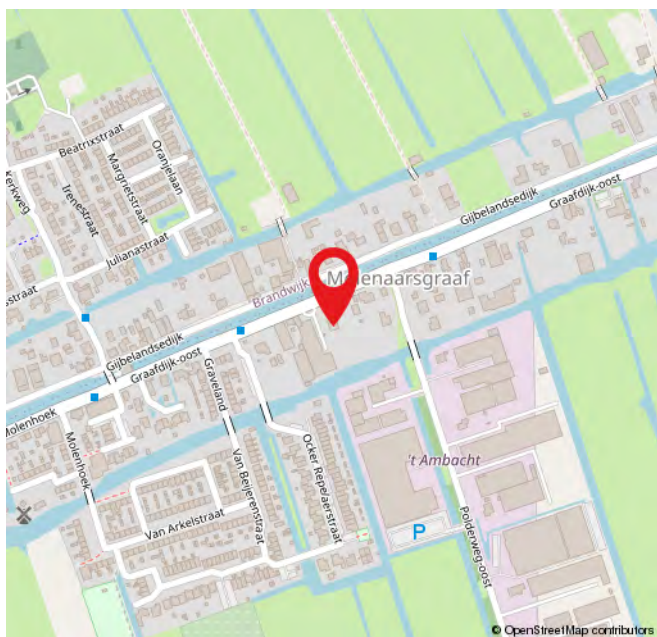
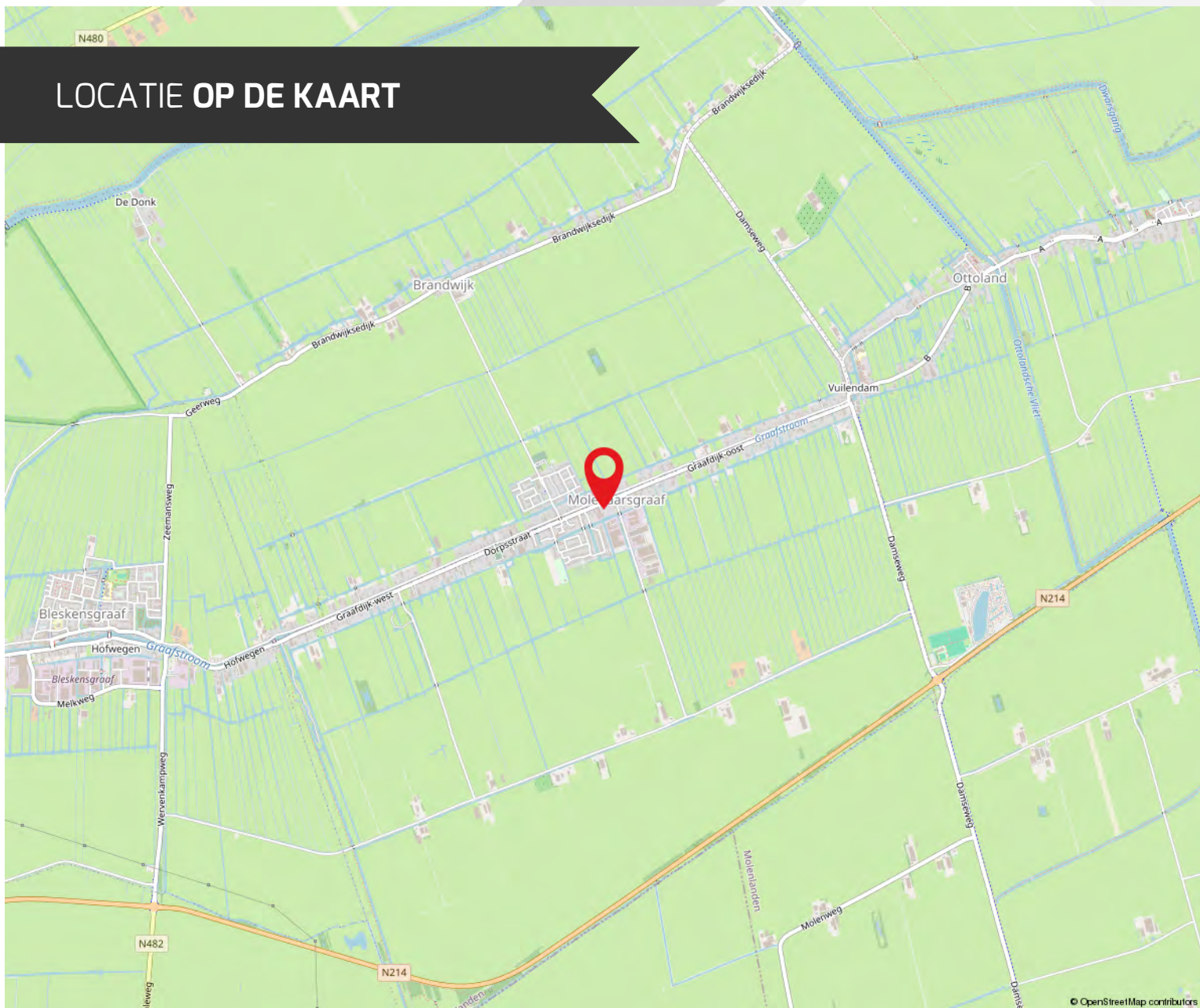
kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 mei 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.

LOCATIE OP DE KAART



ROUTE VOOR HET KOPEN VAN EEN WONING



DE BEZICHTIGING

Tijdens de bezichtiging van de woning zal een van onze makelaars van Kooyman Eigen Huis u rondleiden. We vertellen u alles wat u wilt weten over het huis en de omgeving. We waarderen het als u binnen een paar dagen laat weten wat u van de woning vindt, ook als u geen interesse meer heeft.

BROCHURE

We hebben de brochure zorgvuldig samengesteld, maar zijn deels afhankelijk van informatie van derden. De verstrekte informatie moet gezien worden als een uitnodiging om verder te praten of een bod uit te brengen. De maten en kosten die genoemd worden, zijn indicatief en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



LIJST VAN (ON)ROERENDE ZAKEN

Deze lijst geeft aan welke zaken in de woning achterblijven, welke de verkoper meeneemt en welke u eventueel kunt overnemen tegen een vergoeding.

FINANCIERING

Heeft u interesse? Dan nemen we contact met u op voor een vrijblijvend hypotheekadvies via Kooyman Hypotheken & Verzekeringen. Een deskundige bespreekt uw financiële mogelijkheden, de beste hypotheekvorm, maandlasten en bijkomende kosten, zoals kosten koper.



KOSTEN KOPER

Bij de aankoop van een woning komen er extra kosten kijken. Dit zijn onder andere de overdrachtsbelasting, kadastrale kosten, notariskosten voor de leveringsakte en registratie van de hypotheekakte, en financieringskosten zoals afsluitprovisie en taxatiekosten.



ONDERHANDELING

U onderhandelt rechtstreeks met onze makelaar over de prijs, opleveringsdatum en eventuele roerende zaken.

PRIJSAFSPRAAK EN KOOPOVEREENKOMST

Zodra u het eens bent geworden over de prijs en de andere voorwaarden gaan we over tot het opstellen van de koopovereenkomst. Dit gebeurt volgens de modelakte, opgesteld door Vastgoed Nederland, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Ondertussen gaat u opnieuw naar uw financieringsadviseur, om de hypotheek aan te vragen en benodigde verzekeringen te regelen. Tevens bespreekt de adviseur met u welke stukken er nodig zijn voor bijvoorbeeld de Nationale Hypotheek Garantie.



DE KOOPAKTE

De concept koopakte wordt naar u en de verkopende partij in concept verzonden. Neem de tijd om deze door te nemen. Vervolgens plannen we een afspraak voor digitale ondertekening of ondertekening op ons kantoor.

ROUTE VOOR HET KOPEN VAN EEN WONING

◆ WAARBORG SOM

Binnen 8 weken na het sluiten van de koopovereenkomst stort u 10% van de koopsom bij de notaris als waarborgsom. Deze wordt later verrekend met de koopsom. In plaats daarvan kunt u ook een bankgarantie stellen, die binnen dezelfde termijn bij de notaris moet zijn ingediend.

◆ NOTARIS

De koper heeft de keuze om te bepalen bij welke notaris de overdracht plaatsvindt (tenzij anders vermeld)

◆ OUDERDOMSCLAUSULE

Als de woning wat ouder is, betekent dit dat de bouwkwaliteit mogelijk niet voldoet aan de huidige normen. 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. We raden u aan om zelf onderzoek te (laten) doen naar de staat van de woning.

◆ ONDERZOEKS Plicht KOPER

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

◆ VERSCHIL AFMETINGEN NEN

De betreffende verkoopdocumentatie is in opdracht van verkoper zo goed als mogelijk opgesteld. Eventuele maatvoeringen t.a.v. plattegronden, inhouds- en oppervlaktelaten 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 de overdracht heeft u de mogelijkheid om de woning te inspecteren. Hierbij zijn zowel de verkoper als onze makelaar aanwezig om te kijken of de woning in dezelfde staat is als afgesproken, inclusief alle zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend), heersende- en lijdende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten. De woning moet vrij zijn van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.



NA ONDERTEKENING

Als de koopakte is ondertekend en de bedenktijd is verstreken, wordt het originele document naar de notaris gestuurd. Zij regelen de verdere afwikkeling en nodigen beide partijen uit voor de eigendomsoverdracht. Op dat moment plakken we een verkocht-sticker op het verkoopbord en wordt de woning online als verkocht gemarkeerd. Voor uw financiering heeft u een taxatierapport nodig; dit kunnen wij voor u regelen.

EIGENDOMSOVERDRACHT

Ongeveer een week voor de overdracht ontvangt u van de notaris een conceptakte en de eindnota. U krijgt dan ook de definitieve datum en tijdstip voor de overdracht. Als u gebruik maakt van de inspectie direct voorafgaand aan de overdracht, dan zal onze makelaar hierbij aanwezig zijn om eventuele vragen te beantwoorden. Na de overdracht gaat uw brandverzekering in, en moet u zelf de levering van gas, water en elektriciteit regelen bij een leverancier naar keuze.



REGEL ALLES ONDER ÉÉN DAK BIJ KOOYMAN EIGEN HUIS

HYPOTHEKEN



Bij Kooyman Hypotheken & Verzekeringen stemmen onze adviseurs uw hypotheek en verzekeringen perfect af op uw situatie. Met meer dan 25 jaar ervaring als onafhankelijke experts, waarbij het klantbelang centraal staat. Ons kantoor in Papendrecht biedt de mogelijkheid om alles onder één dak te regelen.

Maak een vrijblijvende afspraak met onze adviseur voor de beste keuze.

078 - 61 56 722 | info@kooymanhypotheken.nl



(VER)HUUR EN BEHEERDERS

Ook voor (tijdelijke) huur en verhuur bent u bij ons aan het juiste adres! Kooyman Eigen Huis verzorgt voor u de (ver)huur zodat u hier geen omkijken naar heeft. Op basis van uw wensen matchen wij u met het juiste pand of uw pand met potentiële huurders (gescreend via een uitgebreide huurder check). Wij verzorgen het gehele (ver)huur traject en letten daarbij op de wettelijke kaders.

Ons team staat voor u klaar en begeleiden u graag verder: 0800 2022 | wonen@kooyman.com

15%
korting

VERZEKERINGEN

Als trotse eigenaar van een koopwoning is een woonhuisverzekering van het allergrootste belang. Door de woonhuisverzekering te combineren met een inboedelverzekering en een aansprakelijkheids-verzekering 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!**



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.

BEL 0800 - 2022
OF KIJK OP ONZE WEBSITE
VOOR MEER INFORMATIE



FUNDA BEOORDELING



Verkopers Westeinde 68, Oud-Alblas

Verkoopperiode: 1 maand | Gegeven Funda score: 10

"Voor de tweede keer een huis verkocht bij Kooyman. Wederom was alles weer top geregeld. Ook de communicatie zijn we erg over te spreken. Kortom: top makelaar!"



Verkopers P.J. Oudstraat 120, Papendrecht

Verkoopperiode: 3 weken | Gegeven Funda score: 9.0

"Al vanaf het begin was er een klik! Natuurlijk was de raad van de makelaar uitstekend en hebben zo ons huis heel snel en goed verkocht! Een aanrader deze makelaar."



Verkopers Plantsoen 4, Bleskensgraaf

Verkoopperiode: 1 maand | Gegeven Funda score: 9.0

"Ik verkocht als erfgenaam een woning op meer dan 100 km van mijn eigen woonplaats. Deze mensen hebben mij echt ontzorgd, en toonden veel begrip voor mijn situatie. Zeer goede ervaring al met al, en dan valt de courtage uiteindelijk heel erg mee."



Scan de QR-code en lees alle beoordelingen online!

9,3

Gemiddelde
beoordeling.

95%

Beveelt Kooyman
Eigen Huis aan.



542
beoordelingen op
www.funda.nl



Blijf op de hoogte



PAPENDRECHT

Brederodehuis 1
3353 HD Papendrecht

078 – 61 50 600
papendrecht@kooyman.com

SLIEDRECHT

Stationsweg 12
3363 GA Sliedrecht

0184 - 49 94 44
sliedrecht@kooyman.com

OUD-ALBLAS

Kerkstraat 1
2969 AJ Oud-Alblas

0184 – 69 17 73
oudalblas@kooyman.com

ALBLASSERDAM

Dam 81
2951 GA Alblasserdam

078 – 69 18 111
alblasserdam@kooyman.com

