

Te koop



Graafland 8 c

Groot-Ammers

Vraagprijs: € 995.000,- k.k.



Hof  stede
makelaardij

Oog voor jouw woonwensen

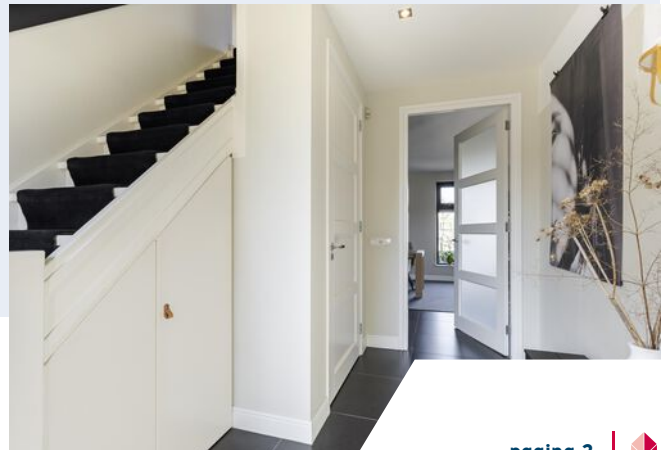


Omschrijving

Stijlvol ruimtelijk leven!

Aan de rand van Groot-Ammers, aan een besloten woonerfje van slechts 3 huizen, staat deze prachtige vrijstaande woning. Hier komen privacy, comfort en een royale opzet op harmonieuze wijze samen.

De woning heeft een doordachte indeling en geeft een uitzonderlijk ruimtelijk gevoel. Hoe kan het ook anders met een living met open keuken van ruim 80 m² (!), vier ruime slaapkamers en een multifunctionele ruimte op de begane grond. Het huis biedt volop mogelijkheden voor gezinnen, thuiswerken of logees. De multifunctionele (én geïsoleerde) garage leent zich bovendien uitstekend als kantoor-/ of praktijkruimte aan huis of als extra slaapkamer voor gelijkvloers wonen.



Aan de achterzijde grenst de woning aan een watertje, wat bijdraagt aan het vrije en groene karakter. De rondom gelegen tuin is bijzonder sfeervol aangelegd en biedt op elk moment van de dag zon en privacy. Een absolute eyecatcher is het luxe buitenverblijf: een prachtige verlenging van de leefruimte, voorzien van een buitenkeuken, gezellige zithoek, glazen schuifwanden en heaters. Hier kunt u het hele jaar door comfortabel genieten van het buitenleven.

Ook op het gebied van duurzaamheid is deze woning volledig bij de tijd: met een energielabel A+ en maar liefst 40 zonnepanelen (!) bent u verzekerd van lage energielasten en toekomstbestendig wonen.

Kortom: een moderne, vrijstaande woning op een rustige en gewilde locatie, met een hoog afwerkingsniveau en alle comfort die u mag verwachten in dit segment.



Kenmerken

Type woning	vrijstaande woning
Aantal kamers	6
Perceeloppervlakte	580 m ²
Woonoppervlakte	243 m ²
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	2008
Ligging	aan water, aan rustige weg
Voorzieningen	buitenzonwering, mechanische ventilatie, dakraam, glasvezel kabel, alarminstallatie, rookkanaal, vloerverwarming (begane grond + badkamer)
Energielabel	A+

Indeling

Begane grond

De begane grond is indrukwekkend ruim opgezet en vormt het kloppend hart van het huis. De zithoek is sfeervol gesitueerd rondom een ingebouwde gashaard, wat zorgt voor een warme en uitnodigende ambiance. Aan de andere zijde bevindt zich de woonkeuken, uitgevoerd met witte fronten en een robuust composiet werkblad. De keuken is uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een Boretti fornuis, oven, combi-oven en een Quooker kraan. De eetbar vormt een gezellige plek voor een snel ontbijt of een goed glas wijn tijdens het koken, terwijl de hoge vaste kastenwand zorgt voor volop bergruimte en een strak geheel. De eethoek biedt ruim plaats voor een grote eettafel en vormt de ideale setting voor avondenlang dineren. Grenzend aan de keuken bevindt zich een praktische bijkeuken, voorzien van een grote vaste kast en aansluitingen voor wasapparatuur. Vanuit hier is tevens de inpanidige, volledig geïsoleerde garage bereikbaar, die momenteel is ingericht als praktijkruimte en daarmee multifunctioneel te gebruiken is. De gehele begane grondvloer, zowel de eikenhouten parketvloer als de plavuizen, zijn voorzien van vloerverwarming. Een bijzonder pluspunt is de directe verbinding met het aangebouwde buitenverblijf: via de overkapte entree loopt u hier moeiteloos naartoe, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier in elkaar overlopen.

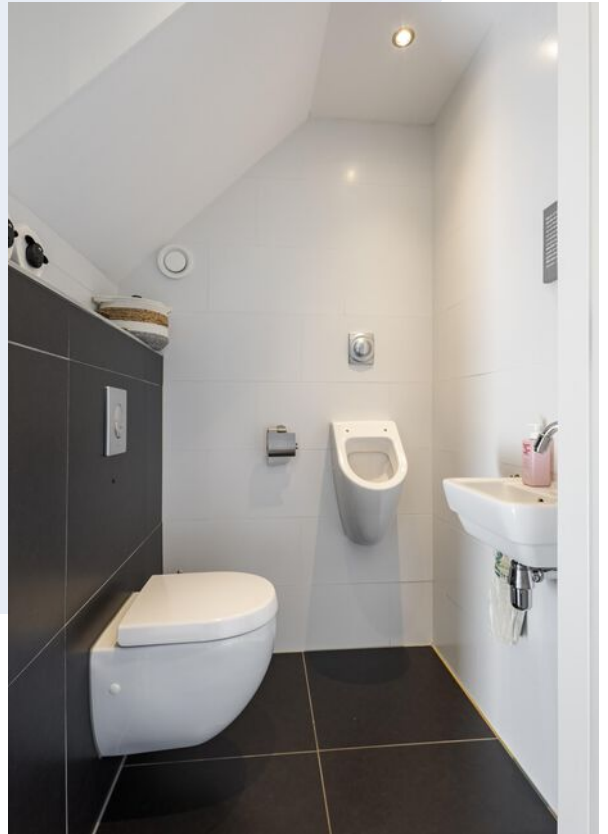
Eerste verdieping

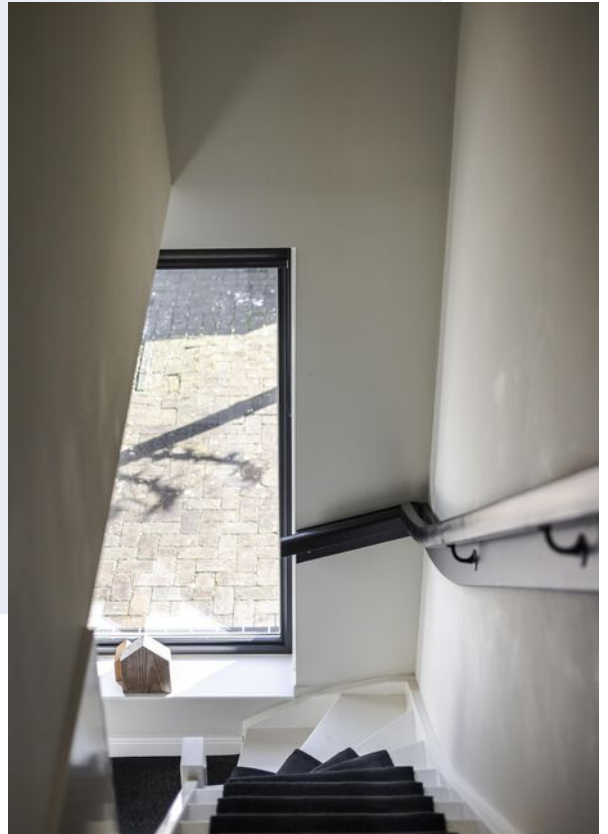
De ruime overloop geeft toegang tot alle vertrekken op deze etage. Er zijn vier ruime slaapkamers, allen voorzien van vaste kast-/ bergruimte en grote ramen voor een goede lichtinval. De badkamer is zeer compleet met een hoekbad, een ruime inloopdouche met hand-/ en stortdouche, zwevend toilet en een breed wastafelmeubel met 2 spoelkommen. Daarnaast is de badkamer voorzien van comfortabele vloerverwarming middels retourleiding. Bijzonder praktisch: er is ingebouwde nachtverlichting op deze etage aanwezig.

Tweede verdieping

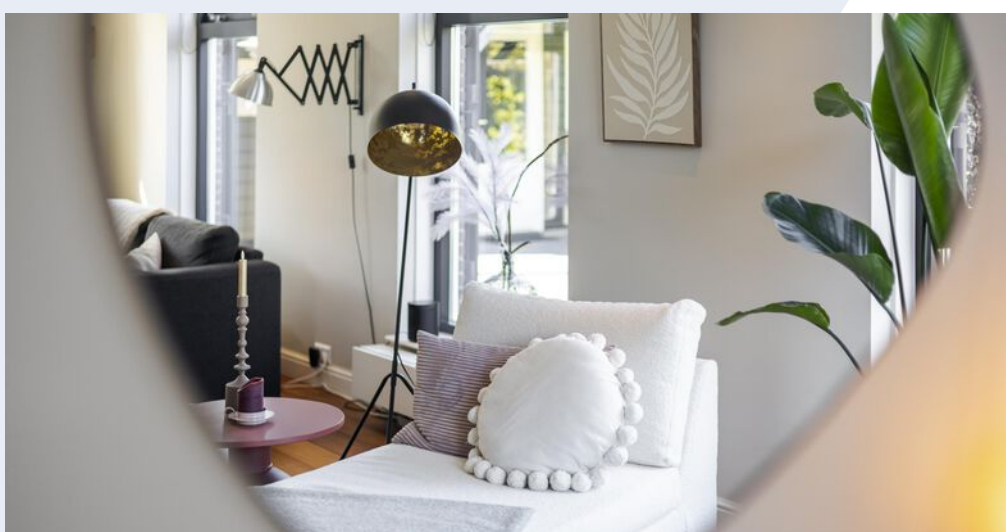
Via een open spiltrap is de tweede verdieping bereikbaar. Hier is een grote, open ruimte met praktische vaste kastruimte en twee grote dakramen voor natuurlijk lichtinval.













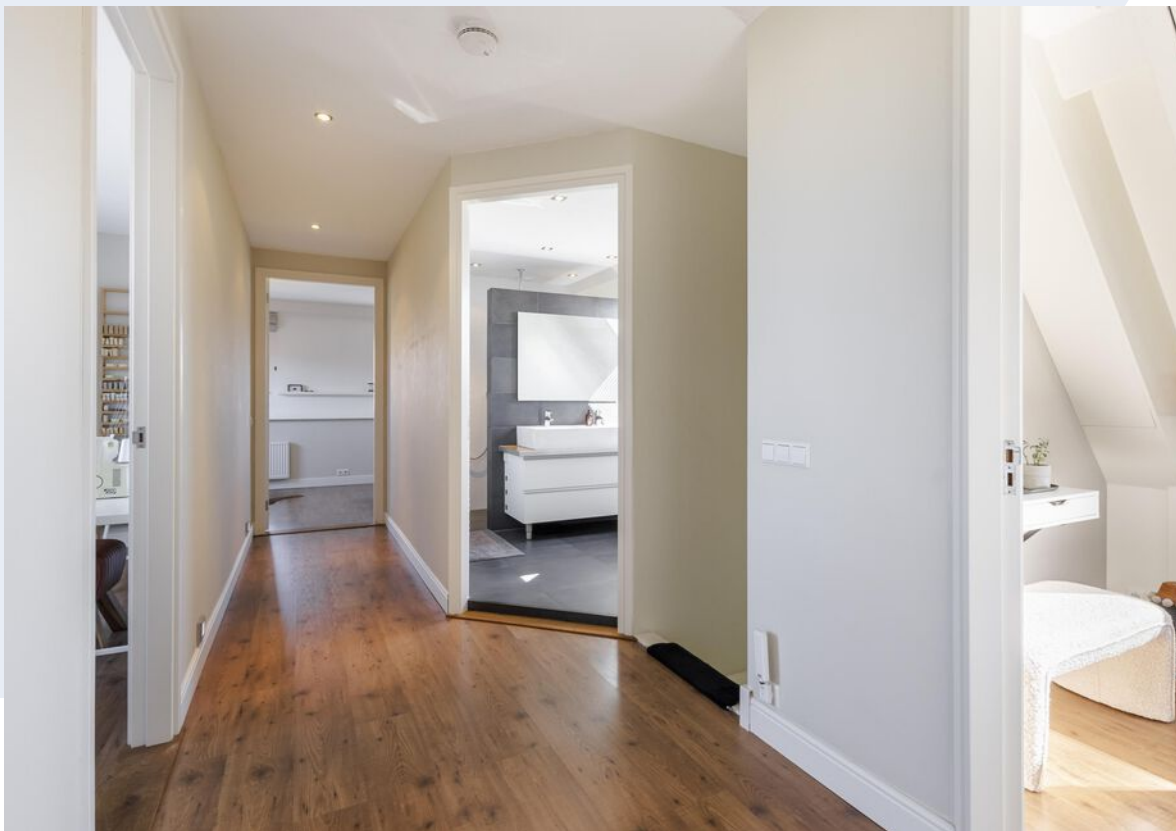








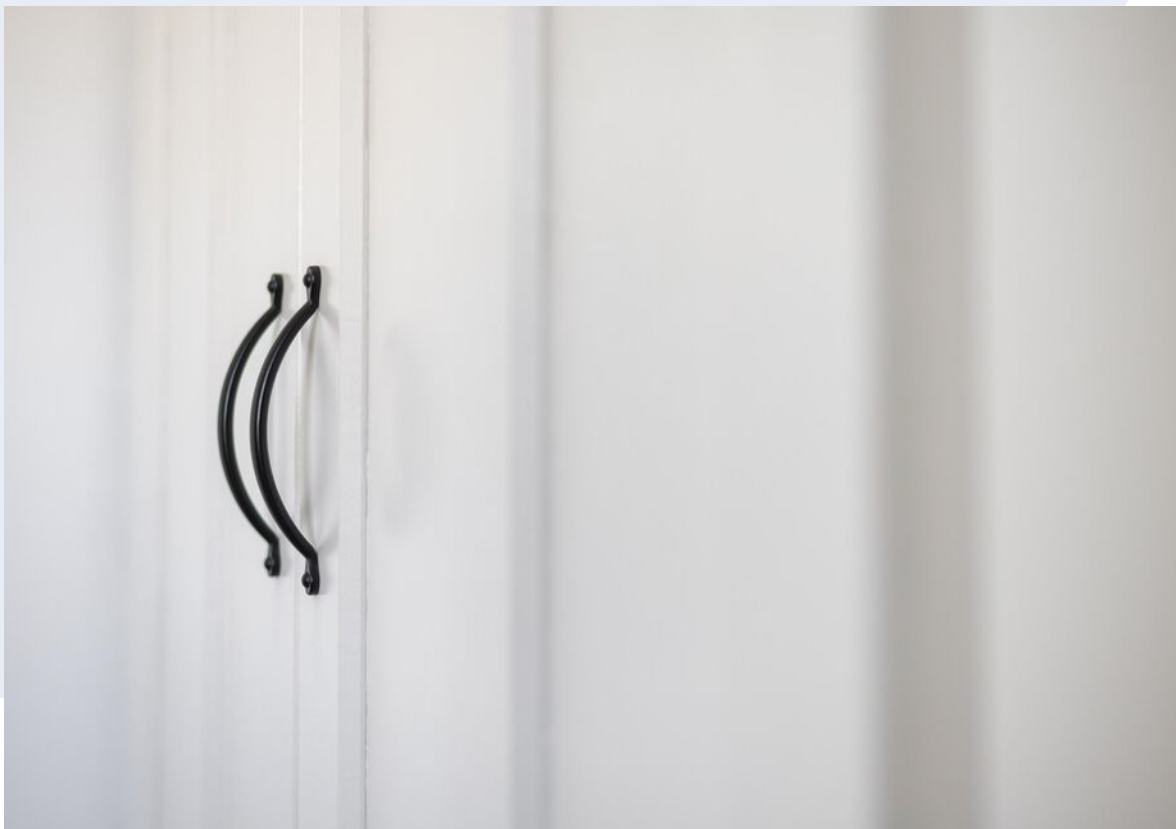




















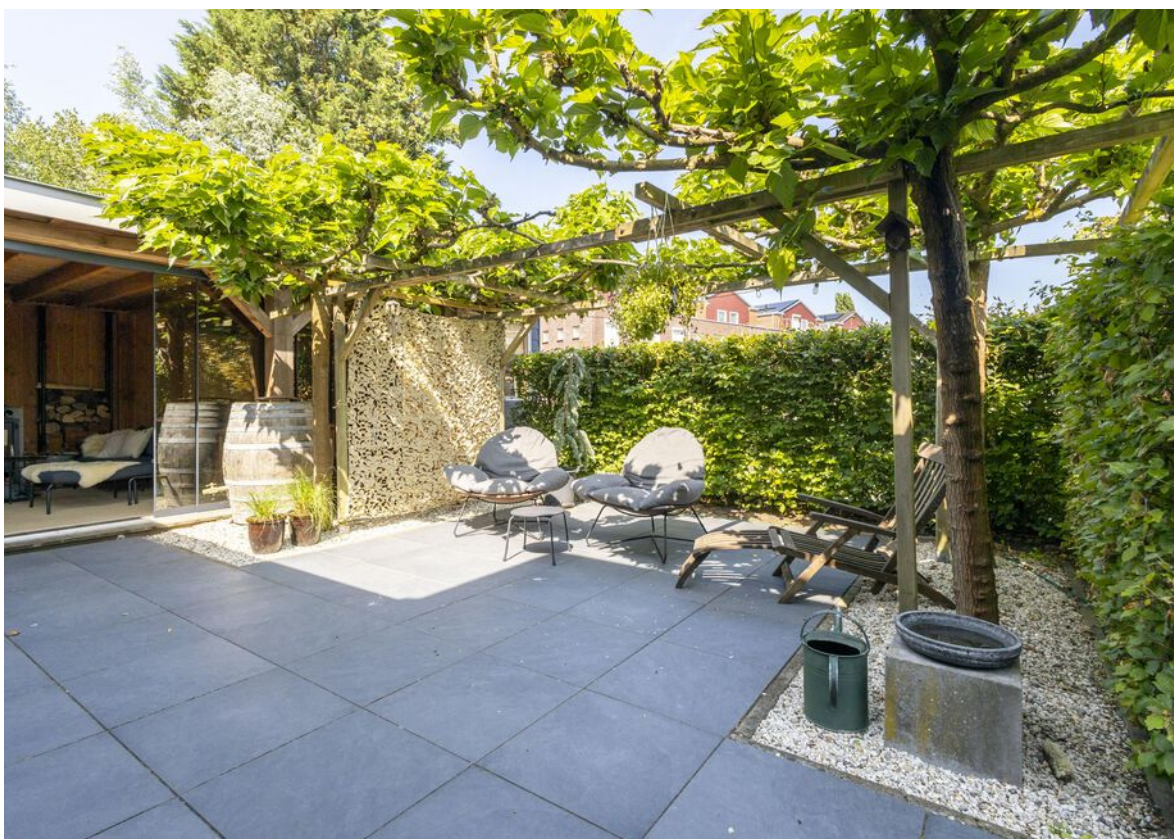
De sfeervol aangelegde tuin is met zorg en oog voor detail ingericht. Dankzij de diverse zitplekken vindt u op elk moment van de dag een fijne plek in de zon of schaduw, terwijl de pergola een extra sfeervol element toevoegt aan het geheel. De absolute blikvanger is het royale buitenverblijf van circa 35 m². Deze luxe buitenruimte is ingericht met een complete buitenkeuken, een comfortabele zithoek en een eethoek, en voorzien van glazen schuifwanden en heaters. Hierdoor geniet u hier het hele jaar door van het buitenleven, ongeacht het seizoen. De ligging aan een klein watertje aan de achterzijde zorgt voor een vrij en ruimtelijk gevoel en biedt een prachtig, rustgevend uitzicht in vergelijking met omliggende bebouwing. Sfeer, comfort en privacy zijn perfect gecombineerd.

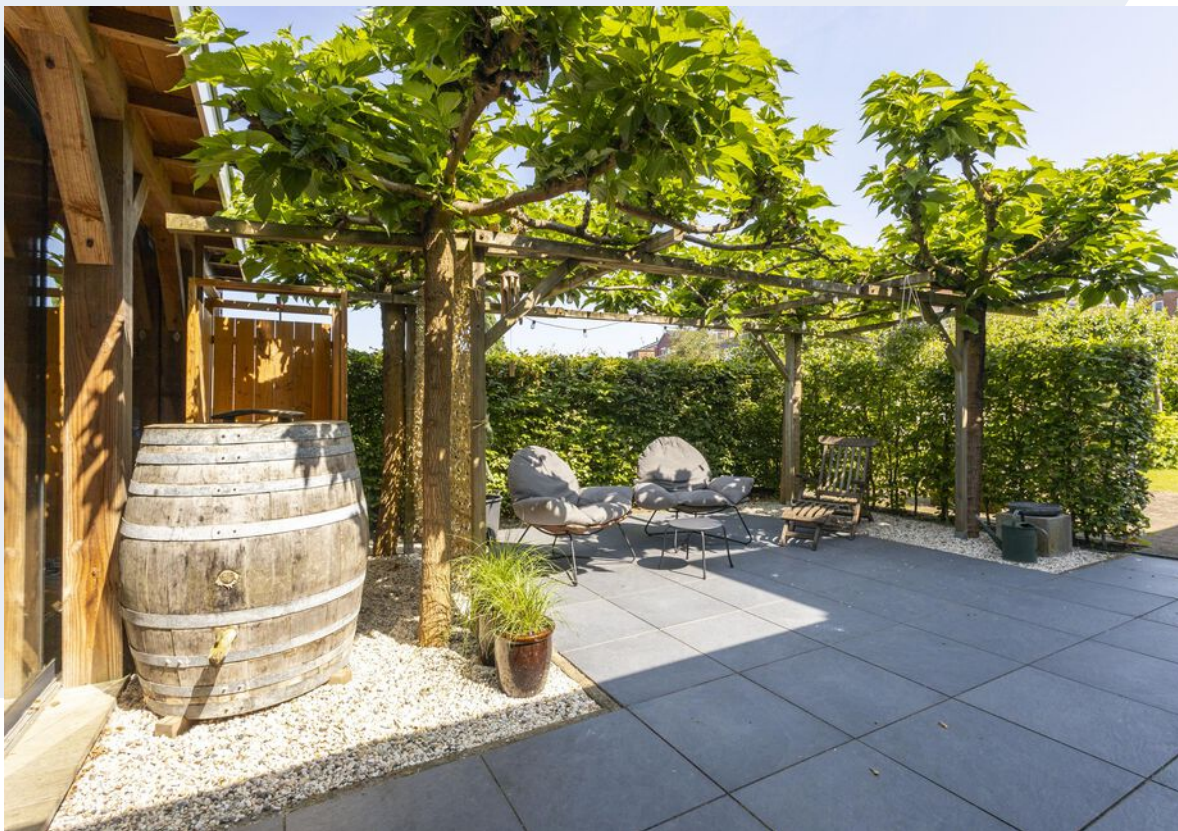
Praktisch gemak is eveneens volop aanwezig. Zo beschikt de tuin over een vrijstaande houten (fietsen)berging en zijn rondom screens/luiken aangebracht voor extra comfort en beschutting. Op eigen terrein is er parkeergelegenheid voor meerdere auto's en er is een laadpaal aanwezig (ter overname).









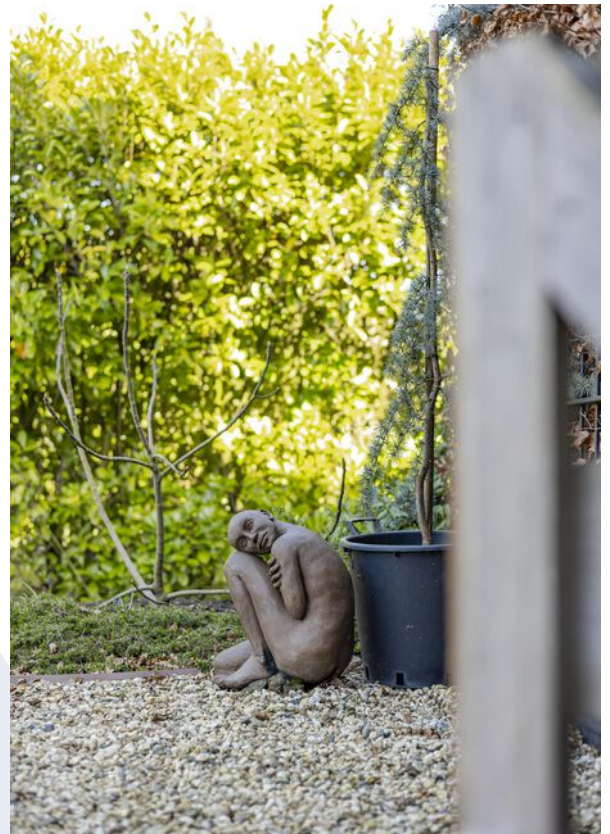




















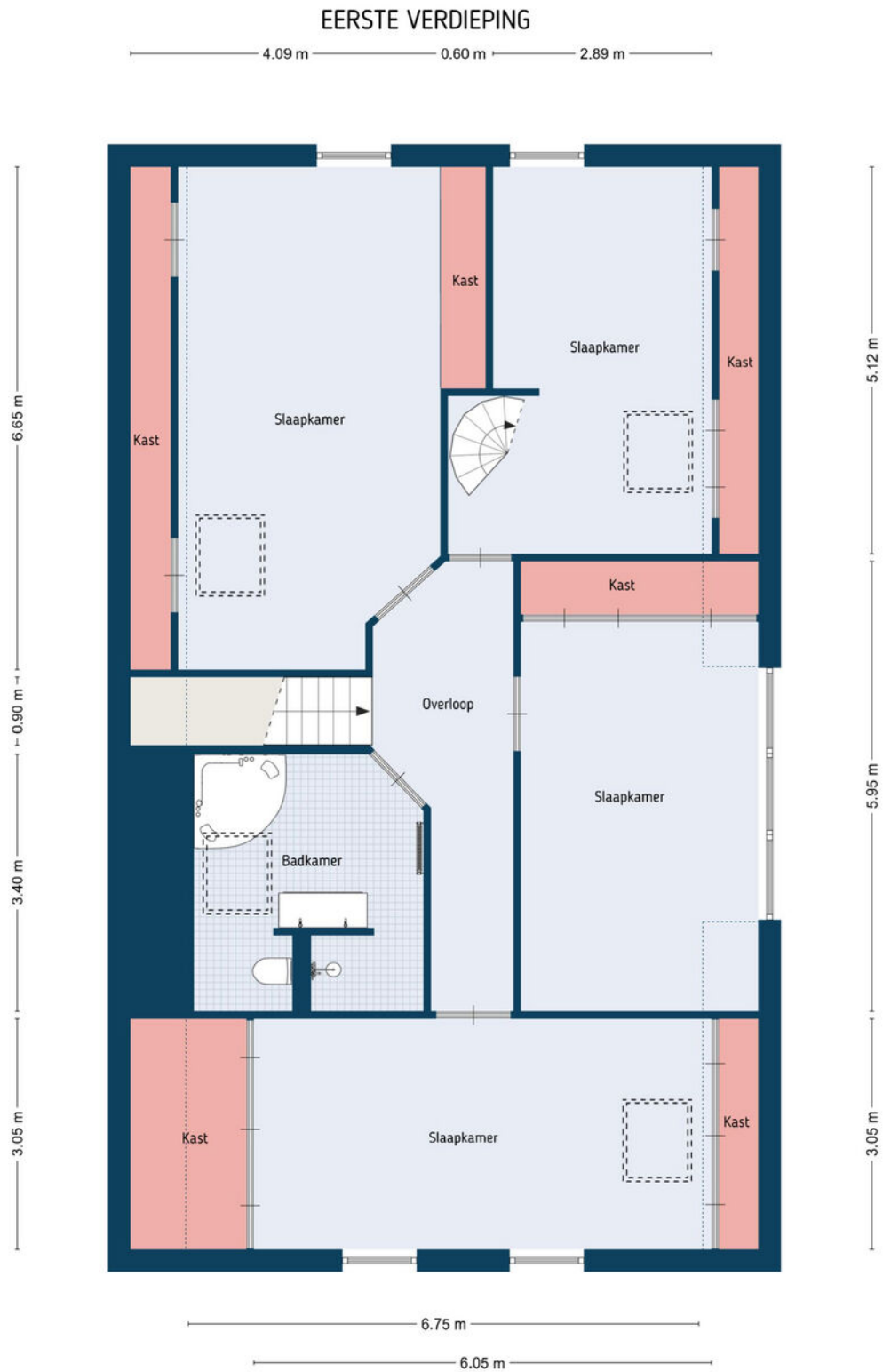


Indeling



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
 © maltipo.nl

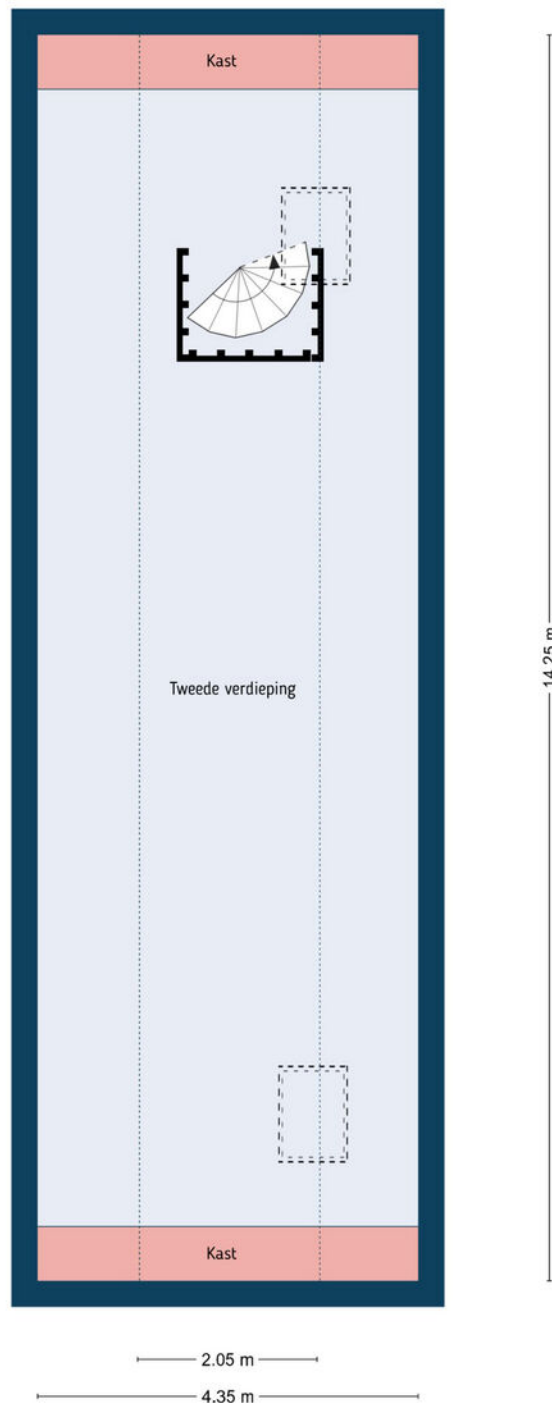
Indeling



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Indeling

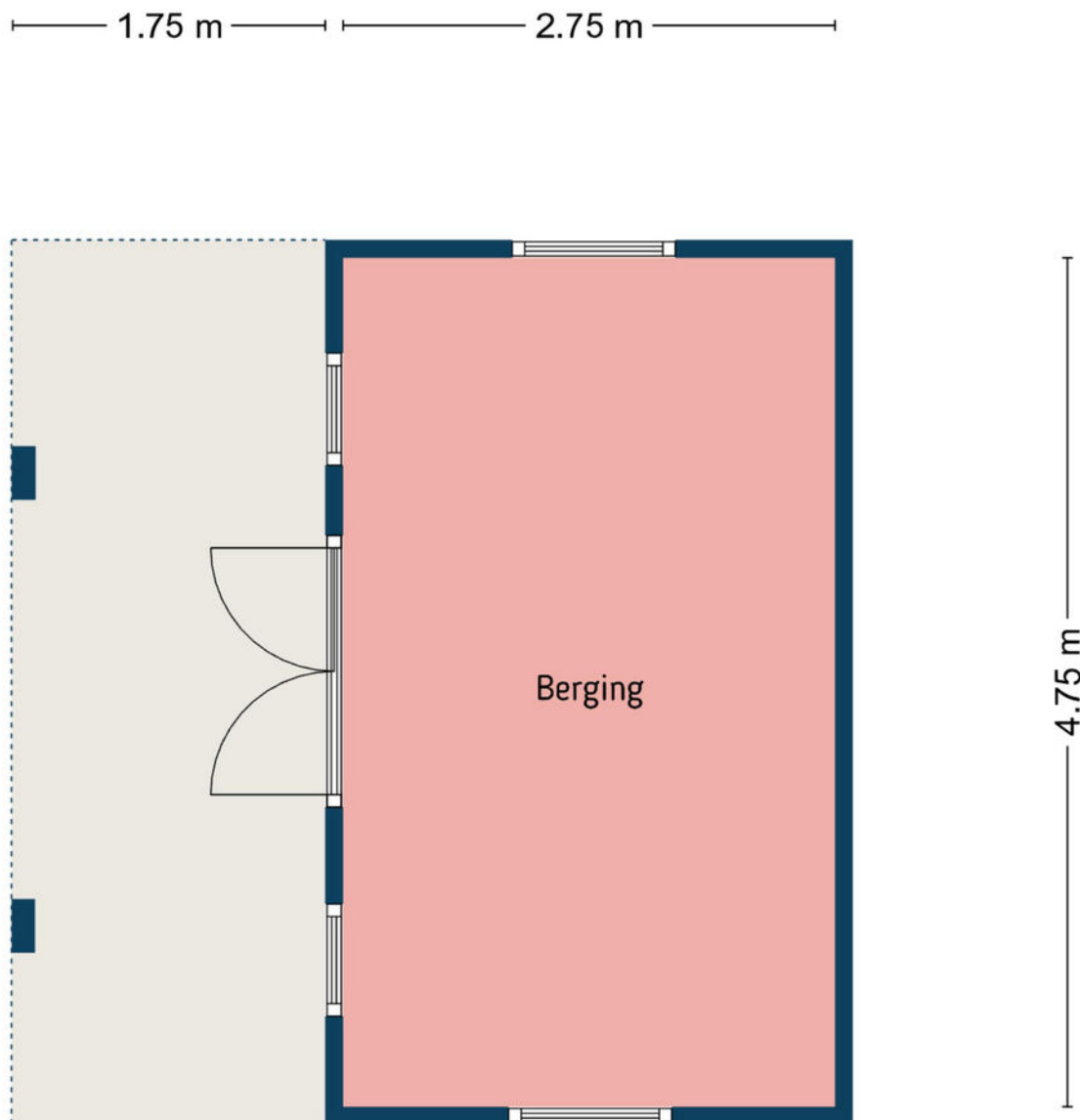
TWEEDE VERDIEPING



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Indeling

BERGING



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl


Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Groot-Ammers	
	Huisnummer	Sectie E	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1181	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 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.

*Deze kaart is niet op schaal

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen		X	
- Hanglampen boven eettafels (huis en terrasoverkapping)			X
- Terrasverwarmers in overkapping	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- rolgordijnen			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- Vriezer in terrasoverkapping		X	
- Koelkast in terrasoverkapping	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Waterontharder in hoofdleiding	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat			X
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Quooker	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		
Olijfbomen (4x)		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
-(sier)hek	X		

Voor alle duidelijkheid

Baten en lasten:

De notaris zal zorgdragen voor de verrekening van alle zakelijke baten en lasten van het gekochte. 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 onroerendezaakbelasting wegens feitelijk gebruik.

Bedenktijd:

Wanneer u als consument een woning of appartement koopt, heeft u drie dagen bedenktijd om te beslissen of u de koop door wilt laten gaan. Deze bedenktijd vloeit bijna in alle gevallen voort uit de wet; deze mag niet worden ingekort. Wel mogen partijen een langere bedenktijd afspreken. Deze periode van bezinning geldt uitsluitend voor de koper. Uiteraard kunnen partijen onderling overeenkomen dat ook de verkoper bedenktijd krijgt. De bedenktijd gaat in om 00.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de koper een kopie van de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Hiervoor zal een gedateerd ontvangstbewijs worden gevraagd, dat de koper moet ondertekenen, zodat duidelijk is dat deze een kopie van de akte heeft ontvangen. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Betaling koopsom:

De betaling van de koopsom zal plaatsvinden bij de notariële overdracht.

Bieding:

Een bedrag dat door een koopkandidaat wordt geboden met daarbij behorende ontbindende voorwaarden, roerende zaken en datum van eigendomsoverdracht c.q. oplevering.

Documentatie:

Deze documentatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en schaal kunnen geen rechten worden ontleend.

De door Hofstede Makelaardij o.g. verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging om nadere informatie in te winnen, de woning te bezichtigen en/of een bod uit te brengen. Wijzigingen in prijs en uitvoering voorbehouden.

Financiering:

De ontbindende voorwaarde voor financiering is geldig voor een periode van ca. 6 weken na datum van aangaan van de overeenkomst. Wij gaan ervan uit dat de koopkandidaat zich vooraf heeft laten informeren omtrent zijn financiële kosten vermeerderd met de financieringskosten (afsluitprovisie bij de bank, taxatiekosten en notariskosten voor de hypotheekakte); deze financieringskosten zijn fiscaal aftrekbaar.

Koopakte:

Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgesteld door Hofstede Makelaardij o.g. conform de modelkoopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Kosten koper:

De kosten die een koper krijgt bij de aankoop, te weten: overdrachtsbelasting (voor zelf-bewoning: 2%; hierbij geldt een vrijstelling tot een koopsom van € 555.000,- met een leeftijdsgrens tot 35 jaar; voor woningen die geen hoofdverblijf zijn: 8% en voor niet-woningen: 10,4%), kadastrale kosten, kosten voor registratie van de koopakte en notariskosten voor de akte van levering. In geval van een benodigde hypotheek worden voornoemde kosten vermeerderd met de financieringskosten (afsluitprovisie bij de bank, taxatiekosten en notariskosten voor de hypotheekakte); deze financieringskosten zijn fiscaal aftrekbaar.

Lijst van (on)roerende zaken:

Bij aankoop wordt de staat van oplevering in de regel vastgesteld middels een lijst van (on)roerende zaken behorende bij de koopakte. Voor zover aan deze documentatie een lijst van (on)roerende zaken is toegevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Notaris:

Volgens keuze van de koper (tenzij anders vermeld).



Onderzoeksplicht koper:

Ondanks het feit dat de eigenaar/verkoper van de woning een meldingsplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper! Dit houdt in dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft voor onder andere datgene wat voor hem of haar belangrijk is bij de aankoop.

Oplevering:

In de staat waarin de onroerende zaak zich tijdens het tot stand komen van de overeenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend), heersende/lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Optie:

Een toezegging die een verkopend makelaar in overleg met de verkoper kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd niet met een andere partij in onderhandeling gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Ouderdomsclausule:

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

Overeenkomst:

Er is sprake van een overeenkomst wanneer de schriftelijke koopovereenkomst door koper en verkoper is ondertekend, en wanneer een afschrift hiervan aan de koper wordt overhandigd, en wanneer deze gedurende de wettelijke bedenktijd door koper niet wordt opgezegd. Alvorens er een schriftelijke koopovereenkomst wordt opgesteld, zijn koper en verkoper het mondeling eens geworden over de belangrijkste zaken; dit zijn de koopprijs, de datum van eigendomsoverdracht c.q. oplevering, de ontbindende voorwaarden en de roerende zaken.

Reactie:

De verkoper en wij waarderen het zeer wanneer u binnen enkele dagen uw reactie over de woning die u bezichtigd heeft, aan ons doorgeeft, ook wanneer u verder geen interesse heeft.

Tekeningen:

Eventueel bijgevoegde plattegronden/tekeningen zijn indicatief.

Vraagprijs:

Een vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod.

Waarborgsom:

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij dient de koper binnen 7 weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst een waarborgsom te storten bij de betrokken notaris ten bedrage van 10% van de koopsom. De uiterlijke datum hiervoor wordt vastgesteld in de koopakte. Hierachter zit de gedachte: boter bij de vis, ofwel de zekerheid dat de koper aan zijn verplichtingen zal voldoen. Deze waarborgsom wordt tijdens de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie stellen, mits deze binnen de vermelde termijn gesteld is in handen van de notaris, en mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is.

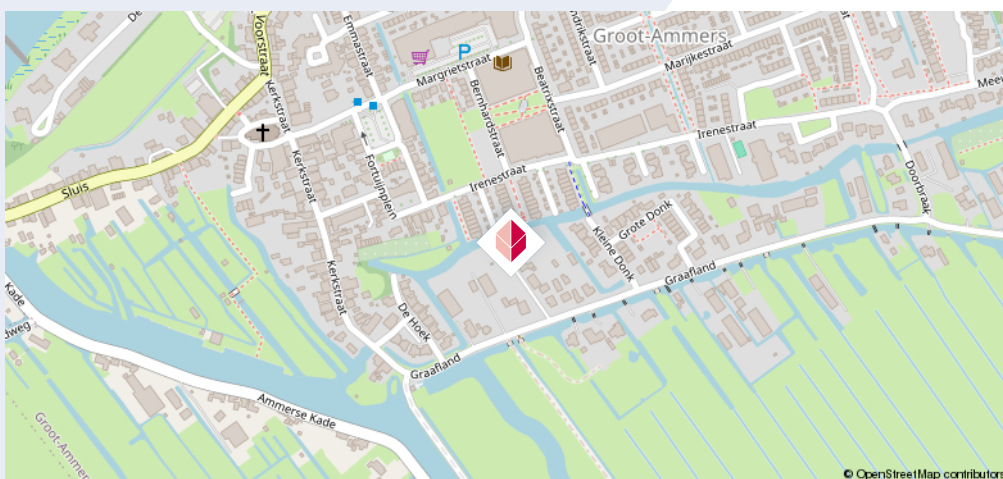


Wonen in Groot-Ammers

Groot-Ammers typeert zich door zijn prachtige uitgestrekte polders met boezems en authentieke windmolens én door zijn ligging aan rivier de Lek.

In het dorpscentrum zijn de meeste dagelijkse voorzieningen van het dorp aanwezig. Daarnaast is er ook een medisch centrum, zijn er drie basisscholen, een peuterspeelzaal en een buitenschoolse opvang. Naast de diverse sport- / en hobbyverenigingen is er ook een jachthaven aanwezig. Zilverstad Schoonhoven ligt aan de overzijde van de rivier en is via de pont te bereiken.

In het buitengebied van Groot-Ammers ligt avonturenboerderij Molenwaard, een landelijk bekend speelpark! Het park is georiënteerd op (jonge) kinderen met shows en entertainment door de gezichten van het park: Fien en Teun.





Enthousiast geworden?

Neem contact met ons op.

Hofstede Makelaardij Meerkerk

Tolstraat 28 A

4231 BC Meerkerk

☎ 0183-359940

✉ meerkerk@hofstedemakelaardij.nl

hofstedemakelaardij.nl