

Graafdijk-oost 59

Molenaarsgraaf



LAMPER & VAN VLIET
WONINGMAKELAARS



Kenmerken



Bouwjaar
1917



Woonoppervlakte
70 m²



Inhoud
295 m³



Perceeloppervlakte
464 m²



Energielabel
-



Woonlagen
2

Leuke kluswoning!

Voor de echte aanpakkers! In het dorpje Molenaarsgraaf staat deze kluswoning te wachten op een nieuwe toekomst. Hier is geen sprake van een lichte opfrisbeurt, maar van een groot project waar handige mensen met een visie en doelgerichte aanpak echt iets moois kunnen creëren. Grondig verbouwen of zelfs volledig nieuw bouwen behoort tot de mogelijkheden. Op het perceel staat momenteel een woonhuis met een aangrenzende schuur, waarbij met name de schuur compleet aan vervanging toe is. Overigens was de schuur het voormalige woonhuis in het verre verleden. De ligging is fantastisch, namelijk aan de voorzijde geniet u van het idyllische uitzicht over het riviertje de Graaf. Dit is een unieke kans om op een prachtige plek uw eigen droomhuis te realiseren, mits u niet terugdeinst voor een flinke klus!



Aantal slaapkamers
2



Warm water
Geiser, huur



Externe bergruimte
60 m²



Verwarming
Gashaard



Indeling woonhuis

Voor en naast het woonhuis is een breed grindpad waar u parkeergelegenheid heeft op eigen terrein. Via de voordeur komt u in een kleine hal waar u de meterkast en trap naar de verdieping heeft. Aan de rechterzijde gaat u naar de keuken.

In de keuken staat een eenvoudig keukenblok en onder de trap is een inbouwkast. Er hangt momenteel nog een geiser welke gehuurd wordt. Deze wordt voor de overdracht weggehaald. Vanuit de keuken komt u in een open ruimte en is er toegang tot de woonkamer. De woonkamer (circa 4.14 x 3.81m) is eveneens aan de voorzijde gesitueerd waardoor u leuk wegstijgt over de omgeving. Centraal staat de schouw in het midden van de zijgevel.

Tussen de keuken en woonkamer is een tussenhal waar u een deels betegeld toiletruimte heeft van circa 2.18 x 0.88m, voorzien van een staand toilet en een wastafel.

Aan de andere zijde van de keuken is aanbouw geplaatst met een open ruimte waar spullen werden opgeborgen in het verleden. Hier is ook een schuifdeur naar de tuin. Daarnaast is hier ook de badkamer van circa 2.58 x 0.86m met een douche.





Indeling eerste verdieping

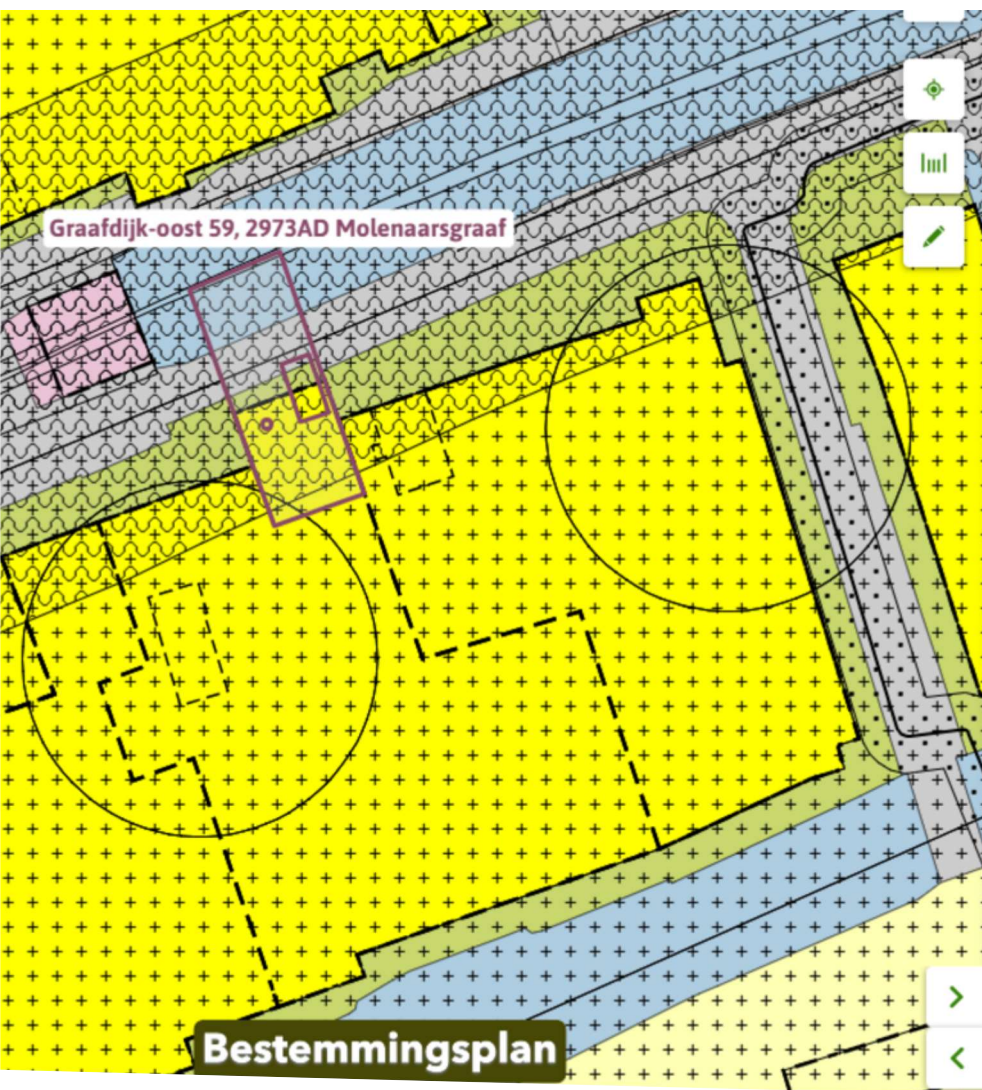
Met de trap vanuit de hal komt u op de eerste verdieping welke praktisch is ingericht. Op de overloop is er een toilet, wastafel en een ruime inbouwkast.

Via de trap is er toegang tot de bergzolder welke is gelegen over de volle breedte van de woning.

Verder is er een grote slaapkamer van circa 3.92 x 3.34m met een kastenwand over de breedte van de kamer.

Aan de andere zijde is er een tweede slaapkamer (circa 6 m2).





Water >

Wonen >

Tuin >

Verkeer - Verblijfsgebied >

Bouvlakken (1)

bouvlak

Gebiedsaanduidingen (1)

vrijwaringszone - molenbiotoop 400m

Maatvoeringen (3)

Maximum goothoogte (m) (1)

Maximum goothoogte (m): 6

Rondom de woning

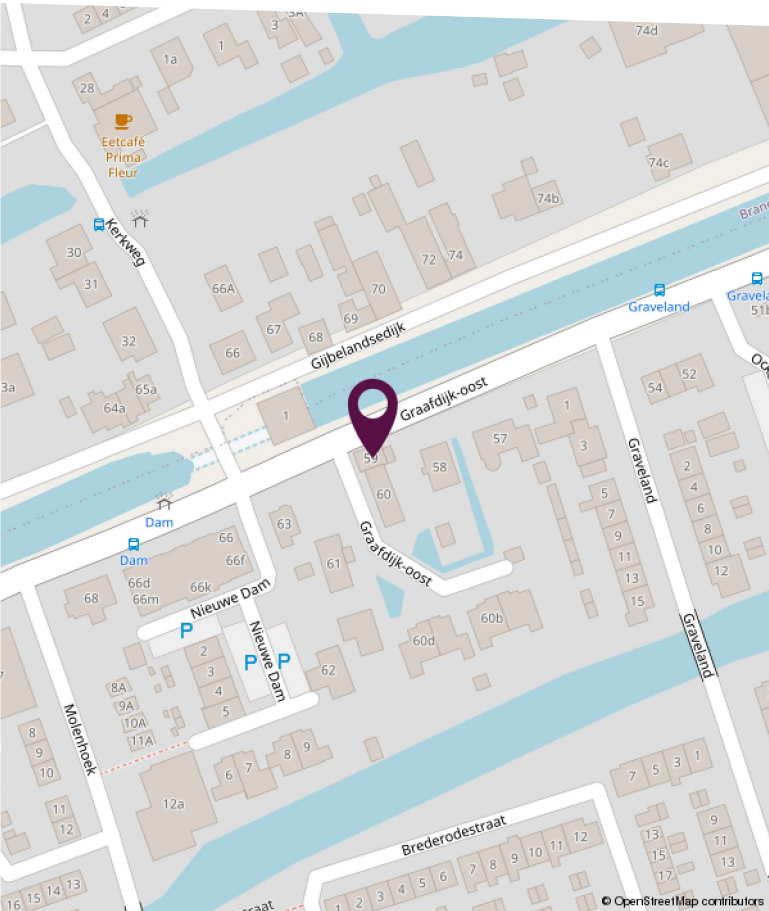
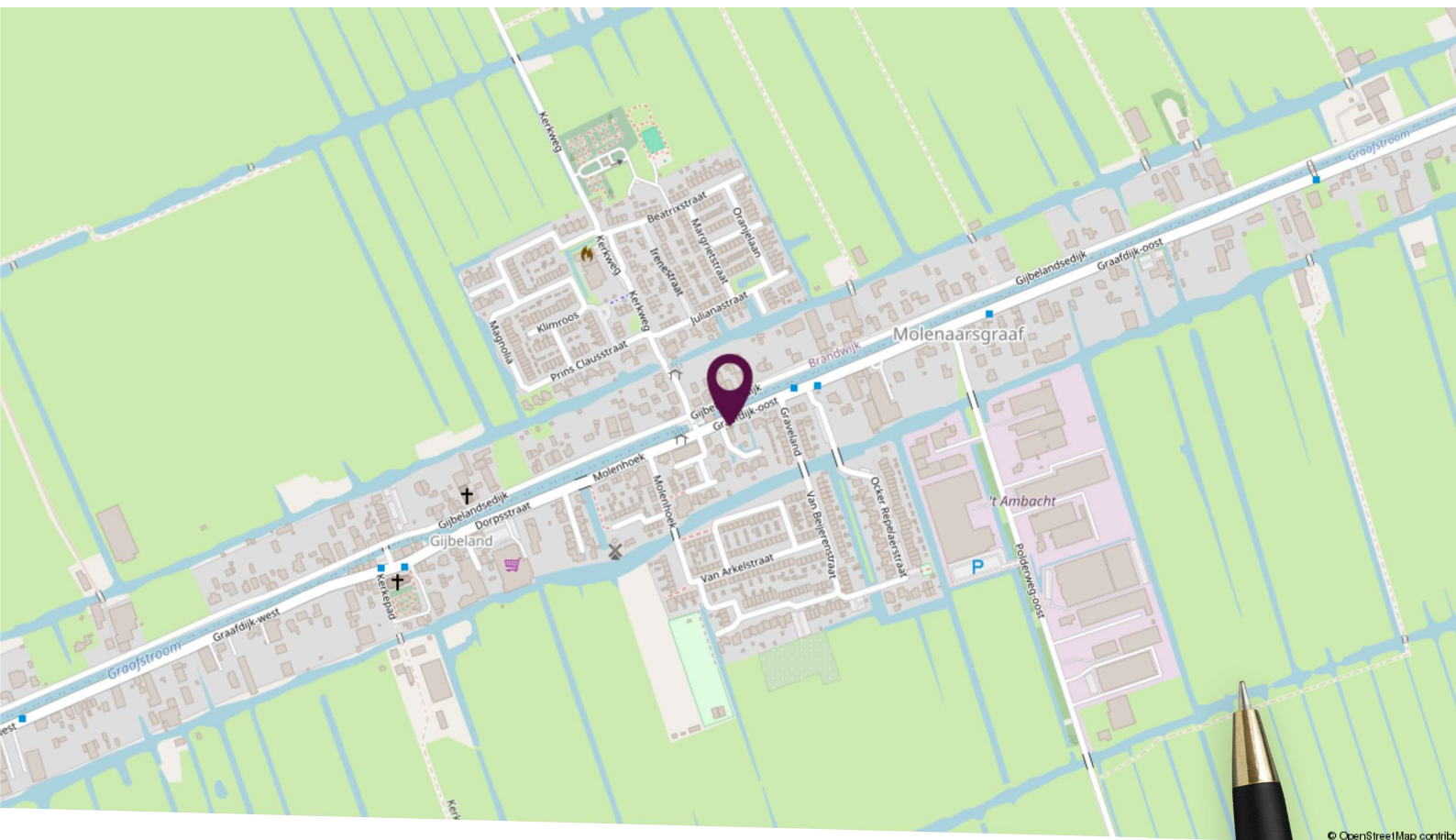
De woning staat op twee percelen, namelijk perceel 335 en 54, tezamen 464 m² groot. Naast de woning is een grindpad welke leidt naar aangrenzende schuur.

Totaal heeft deze schuur 60 m² woonoppervlakte en een grote zolderverdieping. Deze is ingedeeld in verschillende ruimtes, voorheen was dit namelijk het woonhuis. Echter deze schuur verkeert in dusdanige slechte staat, dat deze vervangen dient te worden.

Aan de rand van het dorp staat deze woning. Op loopafstand heeft u een school, supermarkt en overige voorzieningen.

Molenaarsgraaf ligt midden in de polder van de Alblasserwaard waardoor het heerlijk wandelen en fietsen is door de omgeving.



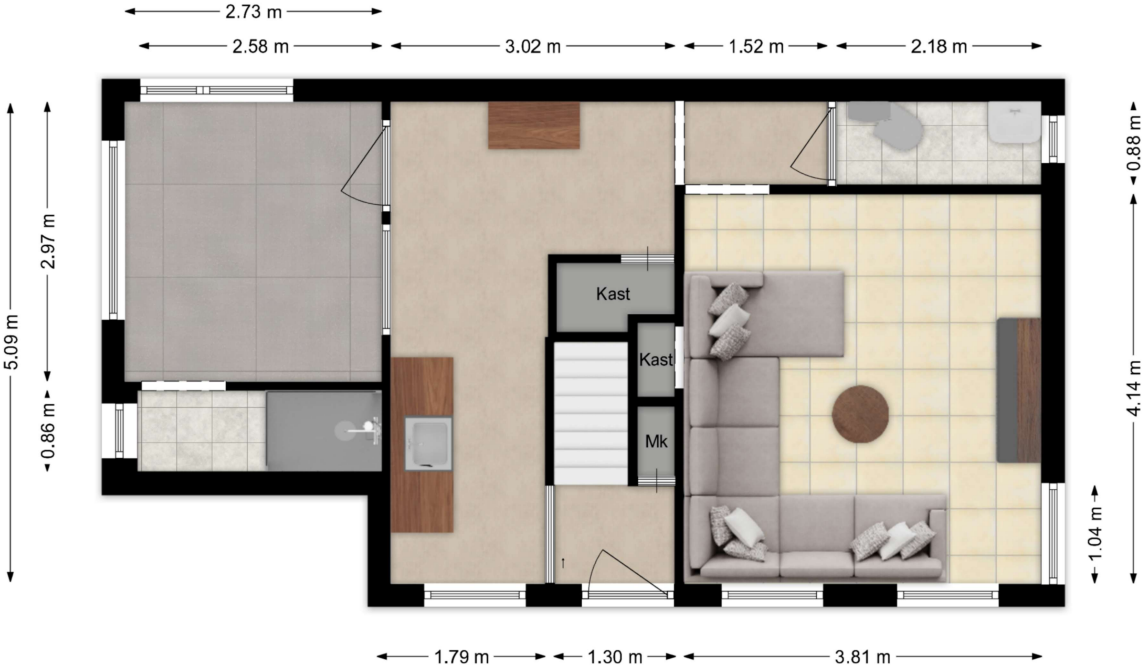


Locatie op de kaart

Centraal gelegen

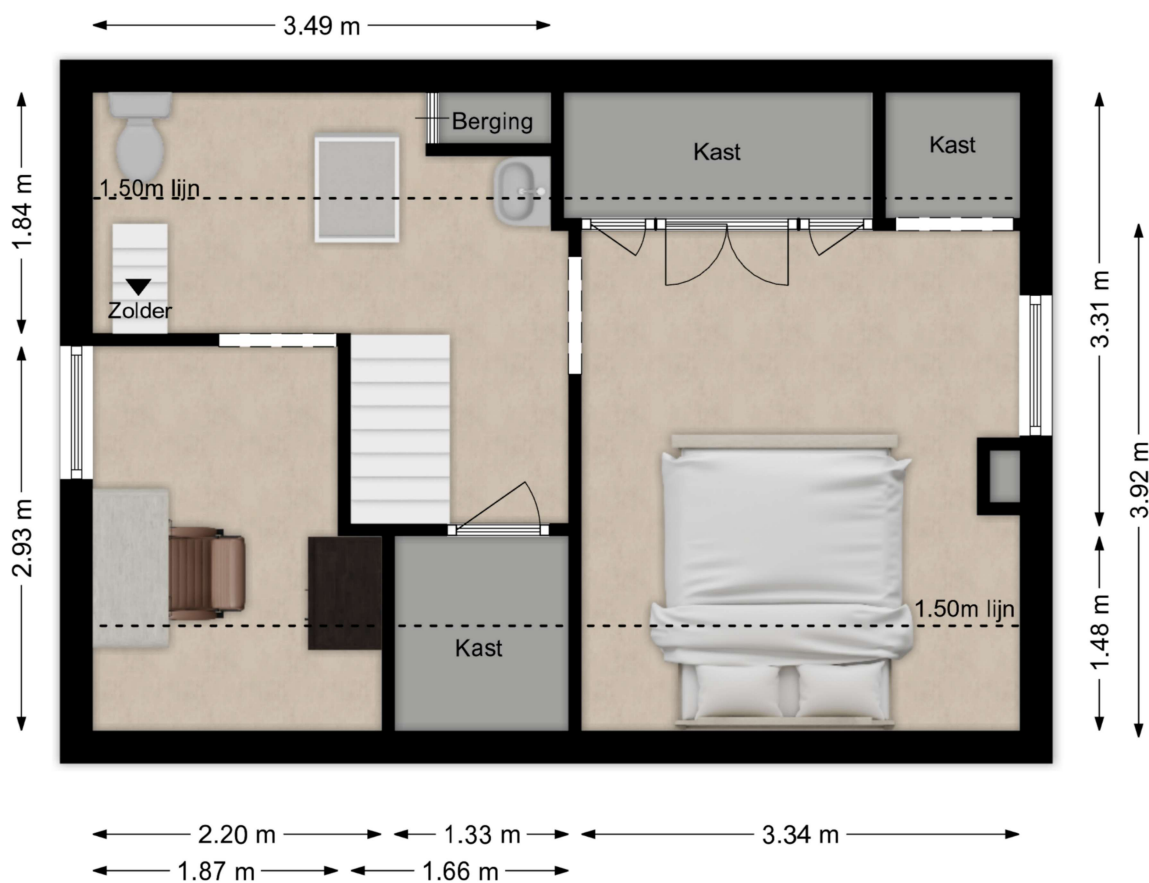


Plattegrond begane grond



Deze plattegronden zijn niet op schaal. De maatvoeringen kunnen afwijken van de werkelijkheid.

Plattegrond eerste verdieping

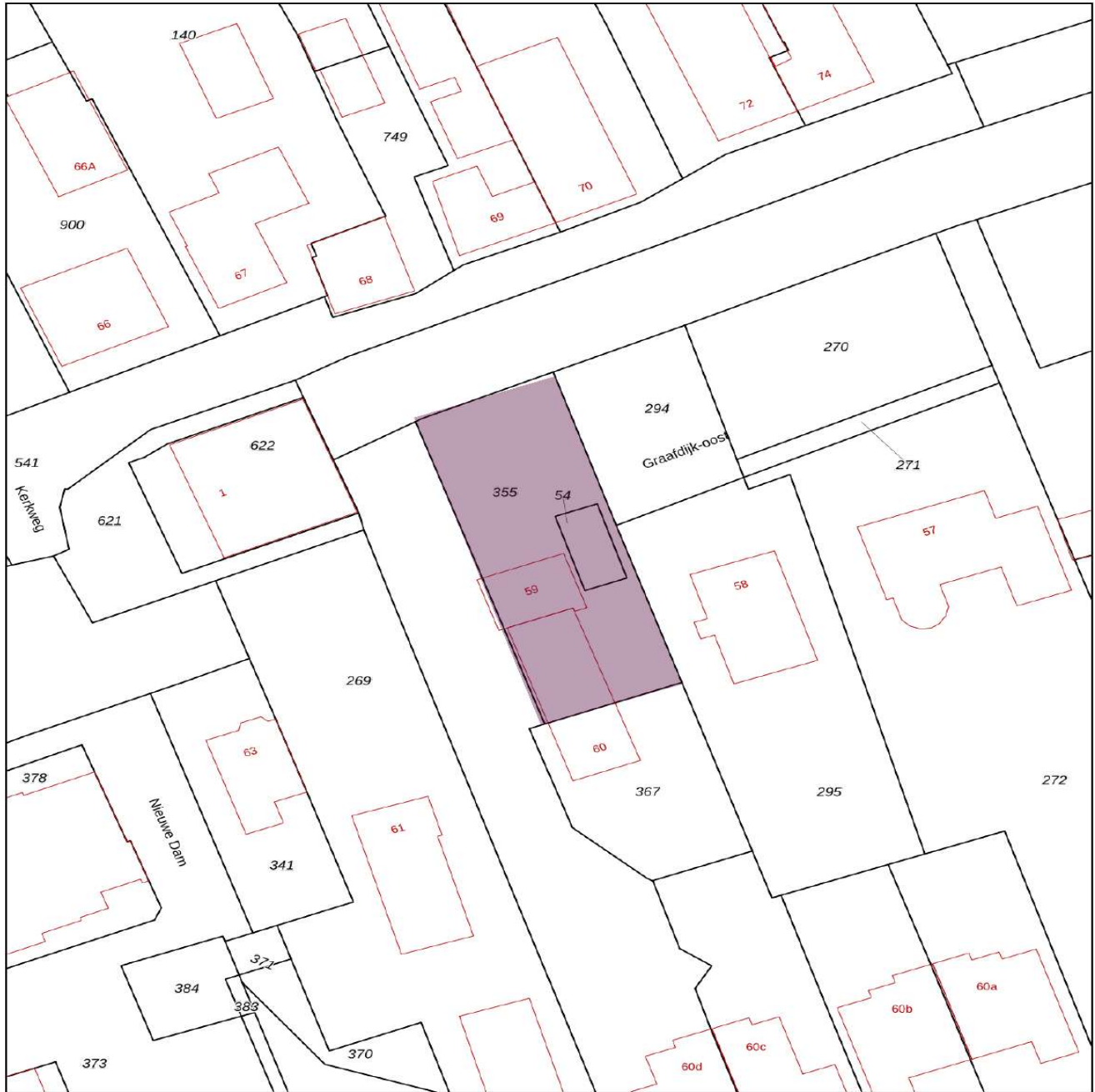


Deze plattegronden zijn niet op schaal. De maatvoeringen kunnen afwijken van de werkelijkheid.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Graafdijk-oost



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Molenaarsgraaf Sectie C Perceel 355</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>	
---	---	---



Slimr[®] is dé onafhankelijke hypotheekadviseur van Nederland.

Wij vinden dat iedereen de beste hypotheek verdient. Dat lijkt ons niet meer dan logisch. Het gaat tenslotte om veel geld en ieder huis en situatie is anders. Met ons advies helpen we jou aan de beste hypotheek – dat is Slimr[®].

Een hypotheek afsluiten kan Slimr[®]

Wij hebben geen dure kantoren, maar werken met adviseurs door heel Nederland. Dit scheelt jou direct in de kosten. We bieden jou altijd het beste (onafhankelijk) advies, een vaste lage prijs en persoonlijke begeleiding. Zo zorgen we ervoor dat jij een hypotheek afsluit die perfect bij jou past. En, uiteraard nemen we alle tijd om jou alles uit te leggen.

De voordelen van Slimr[®]:

- Altijd persoonlijk advies
- Slimme, gecertificeerde adviseurs
- 100% onafhankelijk
- Wij vergelijken alle aanbieders

Ook een goed en Slimr[®] hypotheekadvies aanvragen?

Meld je aan via onze website
slimrhypotheekadvies.nl



Persoonlijk in wonen



LAMPER & VAN VLIET
WONINGMAKELAARS

Buitendams 40 - Hardinxveld Giessendam

Gieterijstraat 93 - Ridderkerk

Dam 79 - Alblasserdam (etalagepunt)

info@lvmakelaars.nl
088 - 618 00 00

De gegevens in deze brochure zijn bedoeld om u een algemene indruk te verschaffen van de woning. Hoewel deze informatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving en/of tekeningen staan. Noch de verkoper, nog Lamper & Van Vliet Woningmakelaars aanvaardt in dit geval enige aansprakelijkheid. Omdat veel gegevens vaak mondeling of via informatie van derden zijn verkregen, staat Lamper & Van Vliet Woningmakelaars niet in voor de juistheid en volledigheid van de door ons aangeboden informatie (maatvoering, jaartallen e.d.). Aan de informatie en de tekeningen in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.