



De Landerije[®]

makelaars en adviseurs

Schitterende
woonboerderij
geschikt voor
paarden aan huis



Molenaarsgraaf
Graafdijs-West 16

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Kennismaking

3



Molenaars-
graaf

4



Kenmerken

5



Indeling

6



Bouwkundige
gegevens

38



Plattegronden

40





Molenaarsgraaf Graafdijs-West 16

Vraagprijs € 2.100.000,- k.k.

Schitterende woonboerderij geschikt voor paarden aan huis

Als een warme deken omhult het typerende kameeldak deze woonboerderij uit 1800. De halfronde ramen en de dakkapel aan de oostzijde onderstrepen de vriendelijke uitstraling van dit volledig gerenoveerde gemeentelijk monument. Het imponerende achterhuis laat zien dat de hoeve over volop leefruimte beschikt. Een verwachting die de hoofdentree met haar open karakter direct waarmaakt. De uitnodigende houten trap bij de entree onderstreept de zee aan ruimte en steelt een blik omhoog. Met als beloning een fantastisch zicht naar de vide op de tweede verdieping met een nokhoogte van tien meter. Ook de living, gesitueerd in de voormalige deel, is een paradijs vol ruimte. Het vrije leven ademt door de hoge

*Oog voor
detail*

raampartij van 4,5 meter aan de zijkant. De zichtbare gebinten zijn ronduit prachtig en de natuurstenen schouw met gashaard zorgt voor intimiteit. Ook in de riante woonkeuken met werkeiland zetten de zichtbare gebinten de toon in combinatie met een warm gemêleerde tegelvloer en witte balken aan.

Bijzonder is dat alle originele kenmerken op een magnifieke manier in het interieur verwerkt zijn. Een oog voor detail dat ook in de siertuin aan de zijkant en de royale achtertuin tot uiting komt. Hier geniet u van privacy en het zicht op de weidse omgeving waar roofvogels en hazen nog vrij spel hebben. In de rijbak achter de tuin, de stallen en de 4,5 hectare weiland heerst rust om ongestoord paarden te trainen en te verwennen.

Volop mogelijkheden

Wonen in de Alblasserwaard in een imposante woonboerderij met volop mogelijkheden om al uw wensen te ontplooiën. Werken aan huis, het houden van paarden of andere dieren, een ruimte vragende hobby uitoefenen, het water op vanaf de privésteiger aan de Graafstroom, of ... Met deze turn-key woning kunt u zo beginnen.

Weidsheid en water

Landelijk wonen in de driehoek Rotterdam-Utrecht-Breda. Weidsheid en water zijn typerend voor het lintdorp Molenaarsgraaf. Door de centrale ligging waait u vanuit hier uit in alle windhoeken.





Molenaarsgraaf

Vroeger werd deze regio ook wel aangeduid als Land tussen Lek en Merwede. Vanaf 1370, met de voltooiing van het kanaal Oude Zederik, tussen Ameide en Meerkerk, is het gebied volledig omringd door water en werd het een 'waard', de Alblasserwaard dus. Het gebied was de afgelopen 1000 jaar permanent bewoond. Wereldberoemd zijn de molens van Kinderdijk die in 1997 werden toegevoegd aan de UNESCO Werelderfgoedlijst. Onder schaatser en fietsers is de molenroute die door het gebied voert, bijzonder populair.

Een dorp aan de Graafstroom

Het lintdorp Molenaarsgraaf ligt ten zuiden van het riviertje de Graafstroom. De naam van het dorp is omstreeks de tweede helft van de dertiende eeuw ontstaan toen de toenmalige ambachtsheer van het dorp, Willem de Molenaar, opdracht gaf tot het graven van een vaart. Molenaarsgraaf behoort tot de gemeente Molenlanden en heeft zo'n 1.250 inwoners. In het dorp is een aantal basisvoorzieningen waaronder een basisschool en een supermarkt. De weidsheid en het water zijn typerend voor het gebied.

De landelijke rust van de Alblasserwaard

Van stad naar landelijk en andersom

Het westelijke en zuidelijke deel van de Alblasserwaard omvat een aantal belangrijke regionale steden waaronder Gorinchem en Sliedrecht. Het oostelijke deel, waar Molenaarsgraaf is gevestigd, is veel rustiger en landelijker. Diverse steden en snelwegen zijn dichtbij. Dat maakt dat het dorp een uitstekende uitvalsbasis is richting diverse windstreken.



Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Woonboerderij
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	Omstreeks 1800
Ligging	In de lintbebouwing van Molenaarsgraaf.
Bereikbaarheid	Molenaarsgraaf ligt tussen Rotterdam, Utrecht, Den Bosch en Breda. Deze steden zijn via de A15, A27 en A16 in een kleine tot een goede drie kwartier rijden bereikbaar.

Gebruiksoppervlakte	
- wonen	472 m ²
- overige inpandige ruimte	72 m ²
- gebouwgebonden buitenruimte	0 m ²
- externe bergruimte	76 m ²

Inhoud	2.082 m ³
Perceeloppervlakte	47.955 m ²
Aantal kamers	8 kamers, waarvan 6 slaapkamers
Aantal badkamers	3
Aantal verdiepingen	2

Bijzonderheden	Gemeentelijk monument
----------------	-----------------------

Unique buying reasons (UBR)	<ul style="list-style-type: none">• Schitterende woonboerderij, volledig gerenoveerd;• Geschikt voor paarden aan huis. Voorzien van rijbak, stallen en 4,5 hectare weiland;• Fraai gesitueerd in de Alblasserwaard;• Landelijk wonen nabij Dordrecht en Rotterdam.
-----------------------------	---

Globale gegevens

Begane grond	Hal, badkamer, slaapkamer, hal, toilet, keuken, woonkamer en kantoor.
Souterrain	Boogkelder.
Eerste verdieping	Overloop, vijf slaapkamers, wasruimte en twee badkamers.
Tweede verdieping	Overloop, zolder.
Tuin	Elektrische poort, oprit, dubbele garage, schuur, overkapping, tuin met terrassen, paardenstal, rijbak en weiland.



Indeling

Begane grond

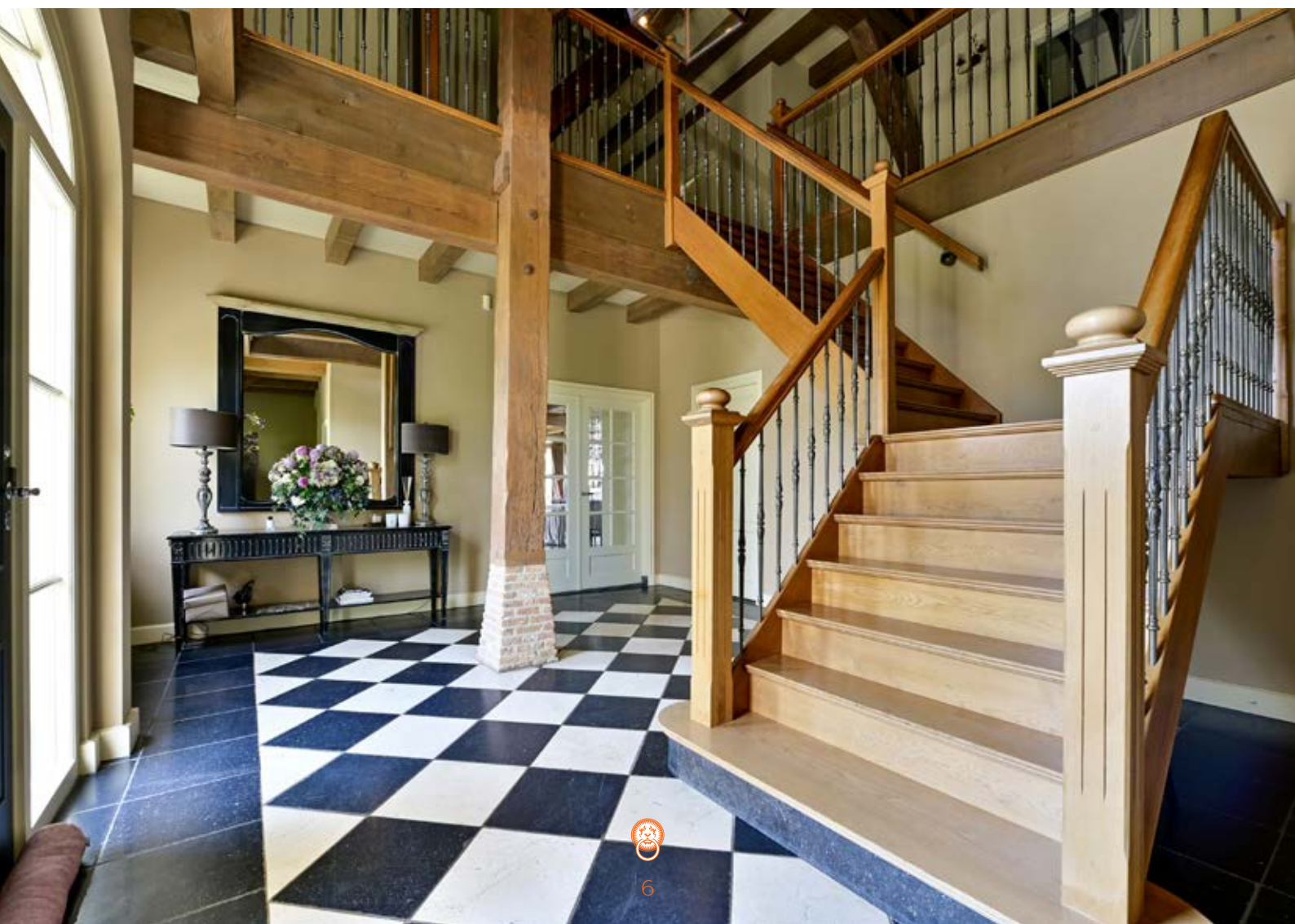
Hal

Centrale ingang aan de oostzijde. Het open karakter van de hal komt volledig tot zijn recht door de houten trap naar de vide en het speelse accent van de zwart-witte tegelvloer. De deur naar de kelder is magnifiek in het interieur verwerkt. De gehele ruimte heeft de uitstraling van een hoofdentree, ook al is de oprit voor de auto's aan de westzijde.

Toilet

Met wandcloset, urinoir en fonteintje.

De vloer op de parterre is volledig voorzien van natuursteen met vloerverwarming behalve de bad- en slaapkamer in het voorhuis.







Woonkamer

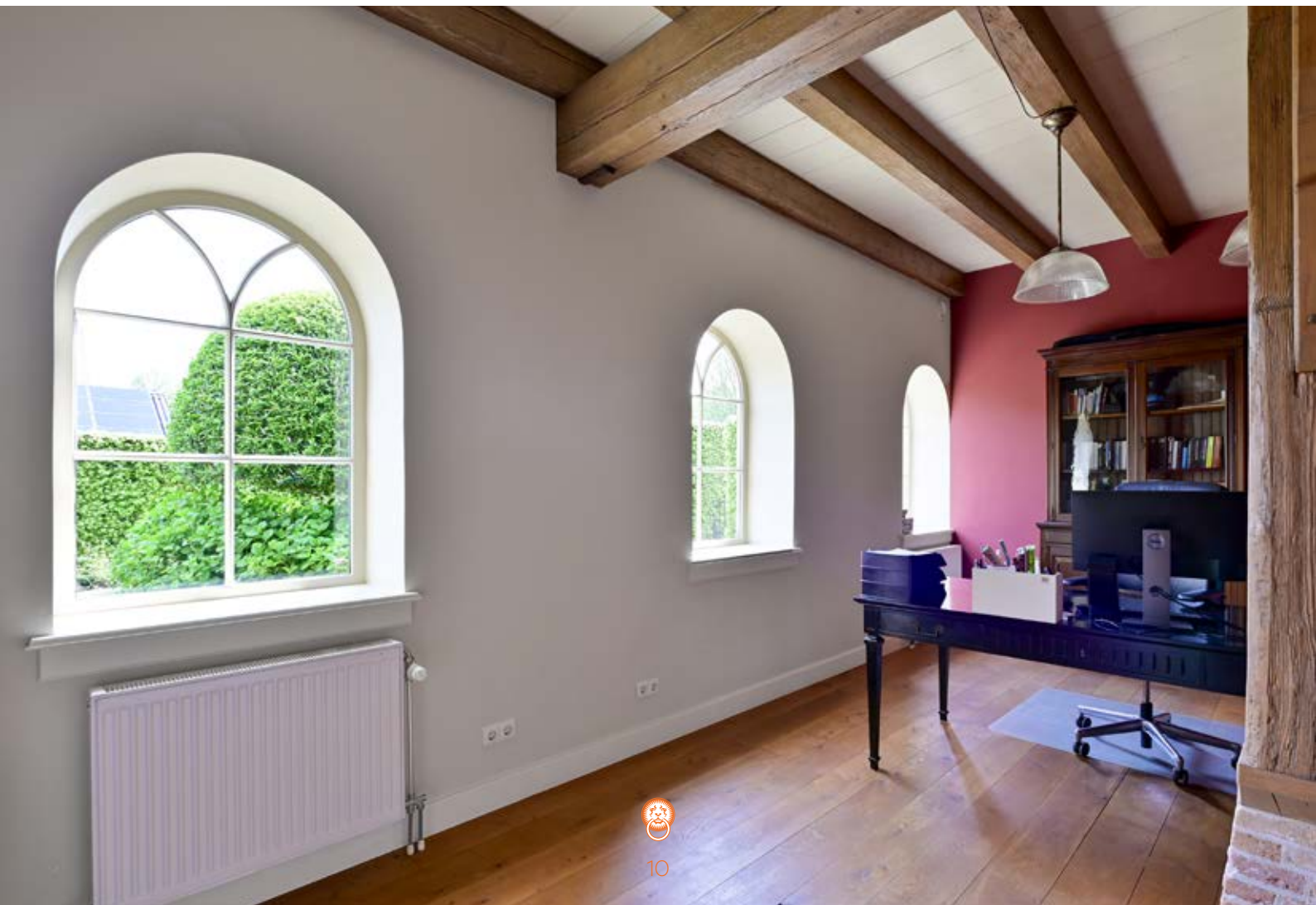
Het vrije leven stroomt door de living in de vroegere deel. Het licht valt prachtig binnen door de openslaande deuren aan de zij- en achterkant. De raampartij in het deel met een nokhoogte van ruim 4,5 meter is een echte blikvanger. De natuurstenen schouw met gashaard en de zichtbare gebinten zorgen voor intimiteit in de royale ruimte. De natuurstenen vloer maakt het sfeervolle geheel helemaal af.

Werkkamer

Multifunctionele, lichte ruimte naast de woonkamer. Te gebruiken als kantoor, speelkamer, tv-kamer, bibliotheek, ...







Woonkeuken

Heerlijke woonkeuken met openslaande deuren naar de woonkamer. De witte balken aan het plafond en de warm gemêleerde tegelvloer in combinatie met de zichtbare gebinten geven de royale ruimte een geheel eigen karakter. De keuken is voorzien van een hardstenen werkblad, eiland met spoelbak, wandopstelling keramisch fornuis (Boretti), twee ovens, afzuigkap (Itho), vaatwasser en spoelbak.







Entree

Zijentree aan de westzijde van de oprit/erf. De entree is voorzien van een wastafel met warm en koud water en vaste kasten. Ook de meterkast bevindt zich hier.

Badkamer

Met ligbad, douche, wastafelmeubel en wandcloset.



Slaapkamer

Het pure hout van de balken aan het plafond, de steunpilaar en de vloer scheppen samen met de drie ramen een intieme sfeer. De open haard met schildpad tegeltjes brengt nog meer behaaglijkheid. Het vertrek is in combinatie met de opkamer heerlijk ruim. De slaapkamer kan ook gebruikt worden als kantoor aan huis.



Eerste verdieping

Overloop

Riante overloop met vide.

Vijf slaapkamers

Ook in de slaapkamers geven de houten balken aan het plafond een warme sfeer. Een riante slaapkamer is gesitueerd aan de voorzijde. Verder grenzen aan de overloop nog eens vier slaapkamers. Een van die kamers heeft een eigen badkamer met hoekbad, inloopdouche, dubbel wastafelmeubel en wandcloset. Alle slaapkamers zijn voorzien van airconditioning.

Wasruimte

Met een witgoedaansluiting.

Twee badkamers

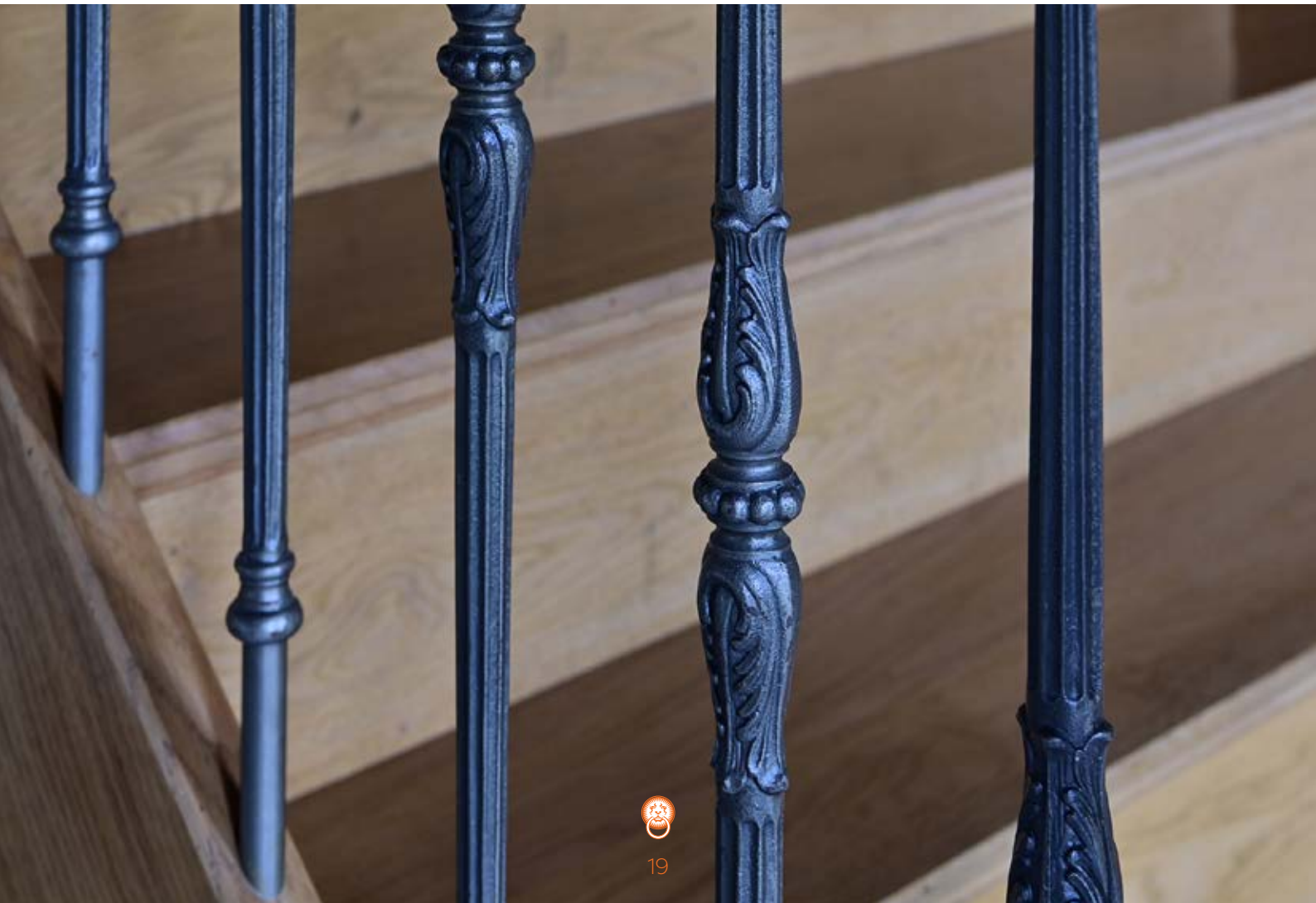
Met bad, douche, dubbel wastafelmeubel en wandcloset. De tweede badkamer is annex de slaapkamer aan de achterzijde.











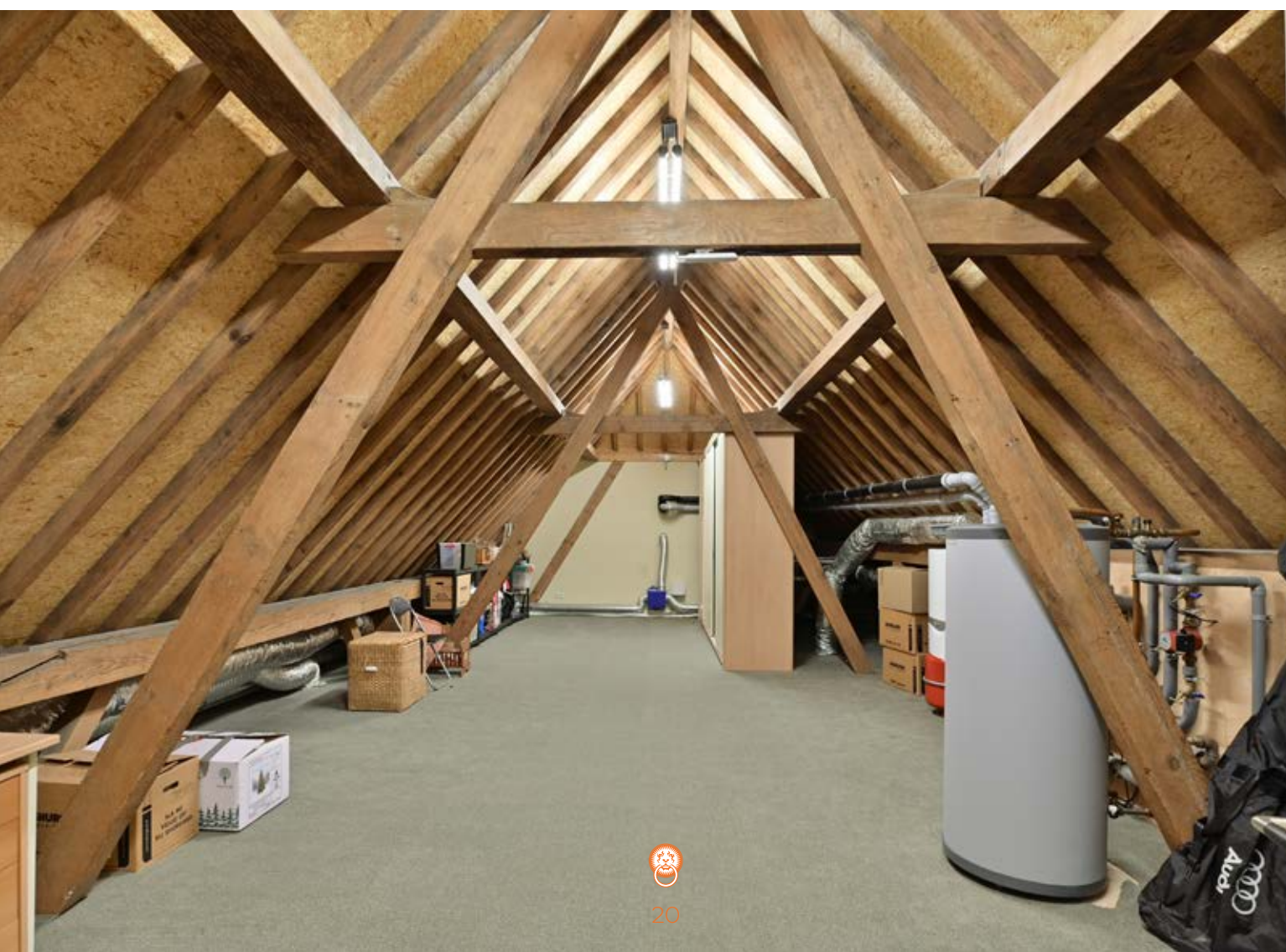
Tweede verdieping

Overloop

De hoge nok van de vide imponeert; 10 meter in totaal vanuit de hal beneden.

Zolder

Grote zolder met mogelijkheid voor bergruimte of extra kamers. Er is een kastenwand, een cv-ketel (Vaillant Eco Tec Plus, 2021), een boiler (Nibe 330 liter, 2021) en twee airconditioning-units.



Buiten

Oprit/erf

Een sierlijke, elektrische poort geeft toegang tot de oprit/erf met parkeergelegenheid voor meerdere auto's.

Bijgebouw

Het onderheide bijgebouw (English Heritage Buildings), is verdeeld in een dubbele garage met elektra en twee elektrische deuren, een schuur en een overkapping.

Weiland, rijbak en paardenstal

De paardenstal is voorzien van drie boxen. De rijbak heeft drainage. In het weiland van 4,5 hectare grazen uw paarden naar hartelust. Het pad naar de stal, rijbak en het weiland heeft recht van overpad, zodat u niet door uw eigen tuin hoeft te rijden.

Tuin

Het uitgestrekte gazon benadrukt de weidsheid van de tuin. Weelderig begroeide borders omringen het gazon. De tuin is voorzien van elektra en een sproei-installatie.

Twee terrassen

Zowel achter het huis, grenzend aan de woonkamer, als aan de westzijde is een mooi terras aanwezig.

Siertuin

Dikke hagen markeren de siertuin met toegangspoort aan de oostzijde.

Privésteiger

Aan de Graafstroom aan de voorzijde.













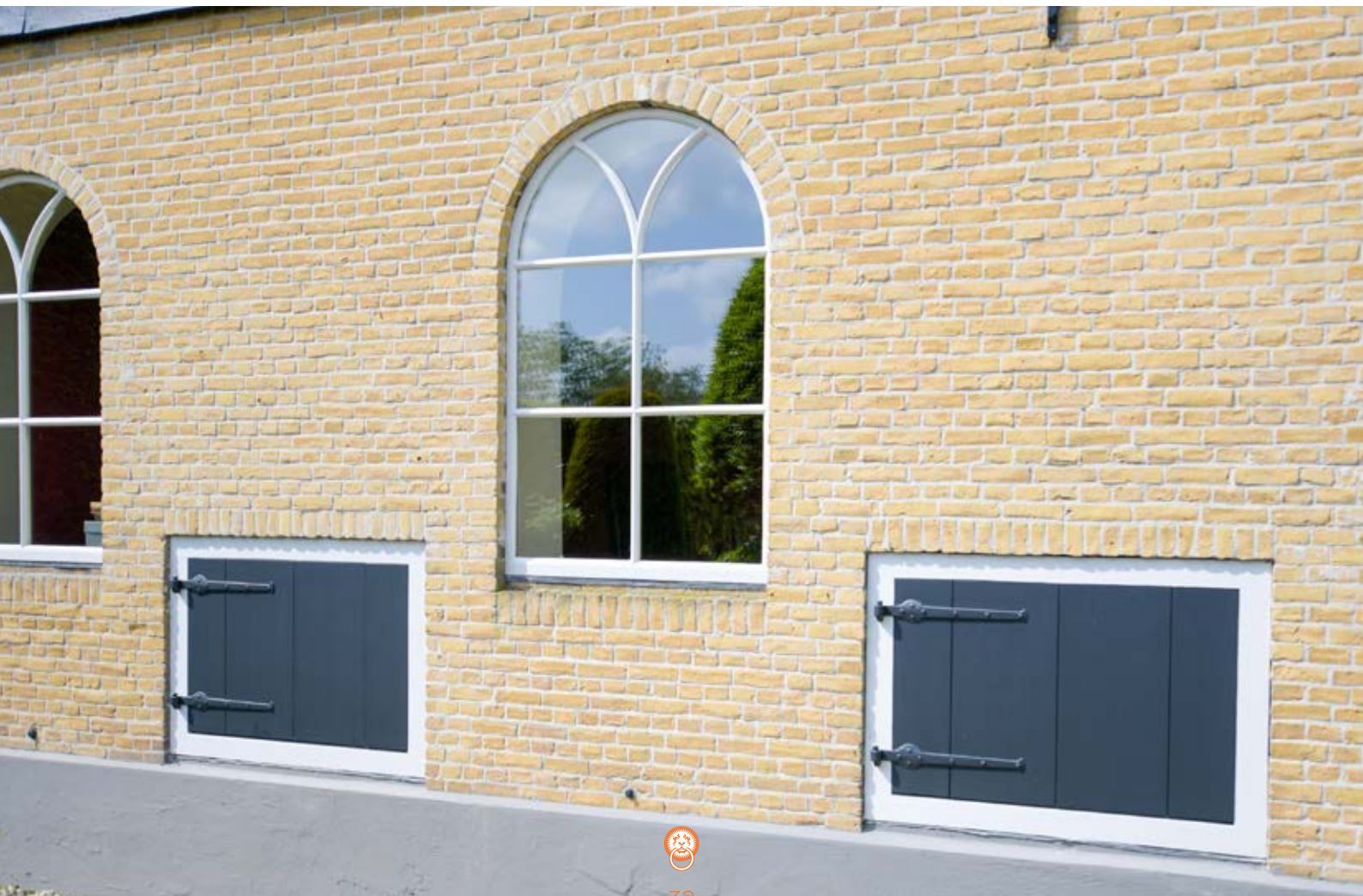










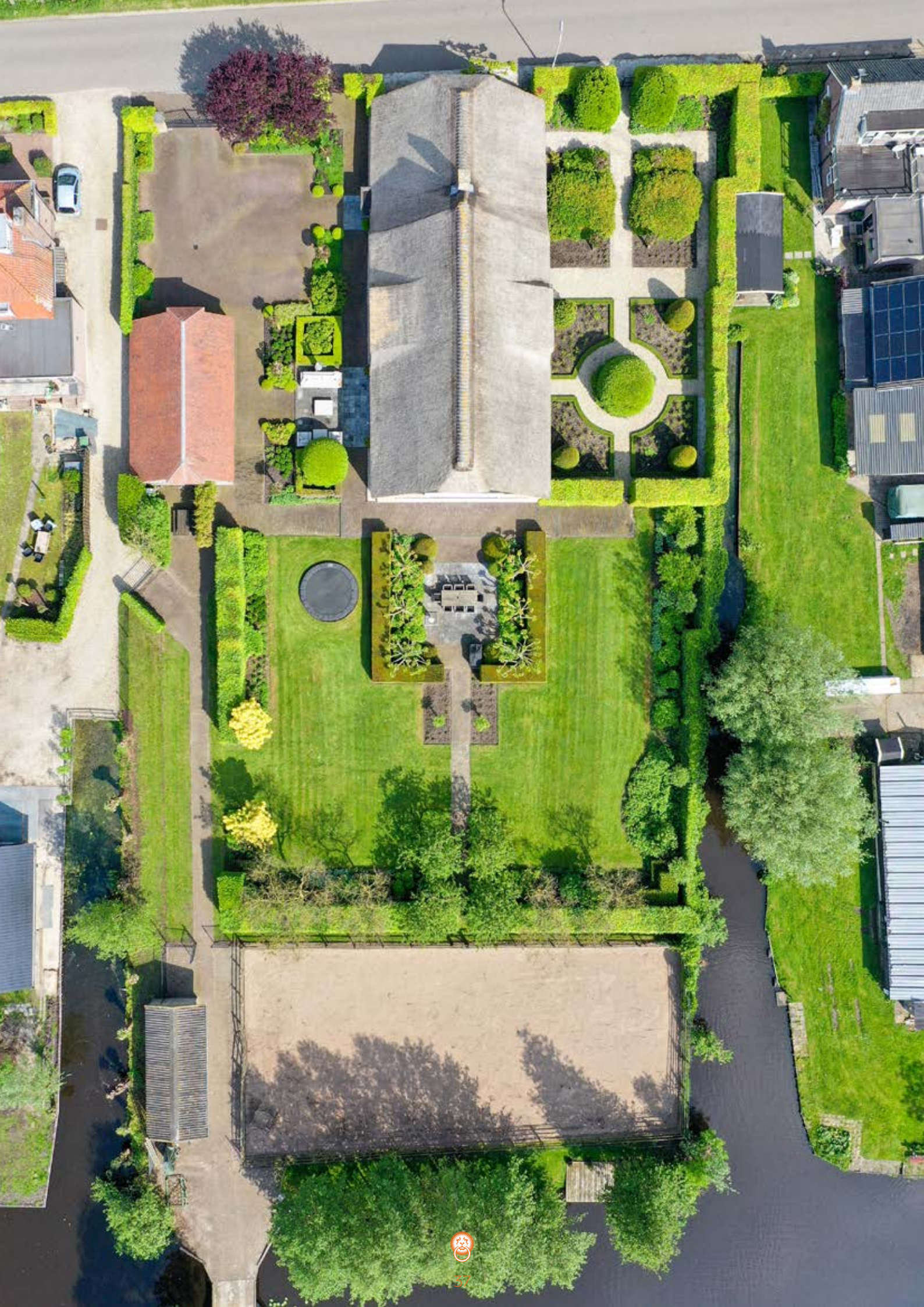












Bouwkundige gegevens

Structuur	De woonboerderij bestaat uit drie bouwlagen onder een kameeldak.
Fundering	Het huis is gefundeerd 'op staal'.
Vloeren	De vloeren op de begane grond en het souterrain zijn van beton, de verdiepingvloeren zijn van hout.
Gevels en binnenmuren	De gevels zijn opgetrokken in metselwerk en voorzien van voorzetwanden.
Kap	Het kameeldak is rietgedekt (schroefdak).
Ramen, deuren en kozijnen	De houten kozijnen en ramen zijn bezet met dubbele beglazing.
Installaties en voorzieningen	De verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels een cv-ketel (Vaillant Eco Tec Plus, 2021) en boiler. De begane grond is voorzien van vloerverwarming, behoudens de badkamer en slaapkamer in het voorhuis. Tevens is er airconditioning op de eerste verdieping aanwezig. Alsmede rookmelders, CO-melder en een alarminstallatie.
Isolatie	Het woonhuis is volledig geïsoleerd.
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	<p>Het woonhuis is omstreeks 1800 gebouwd en in 2001-2002 volledig gerenoveerd volgens de toenmalige, geldende bouwregelgeving en verkeert in een goede bouwkundige staat en goede staat van onderhoud.</p> <p>De beoordeling van de bouwkundige staat en staat van onderhoud geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van kandidaat-kopers. Indien u een bouwkundige inspectie wilt laten uitvoeren, kunt u hiervoor met De Landerije een afzonderlijke afspraak maken.</p>
Nutsvoorzieningen	De woning is aangesloten op gas, water, elektra, riolering en glasvezel.



Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Molenaarsgraaf, sectie D, nummer 519, groot 3.435 m² en nummer 558, groot 44.520 m² (gezamenlijk groot 47.955 m²).



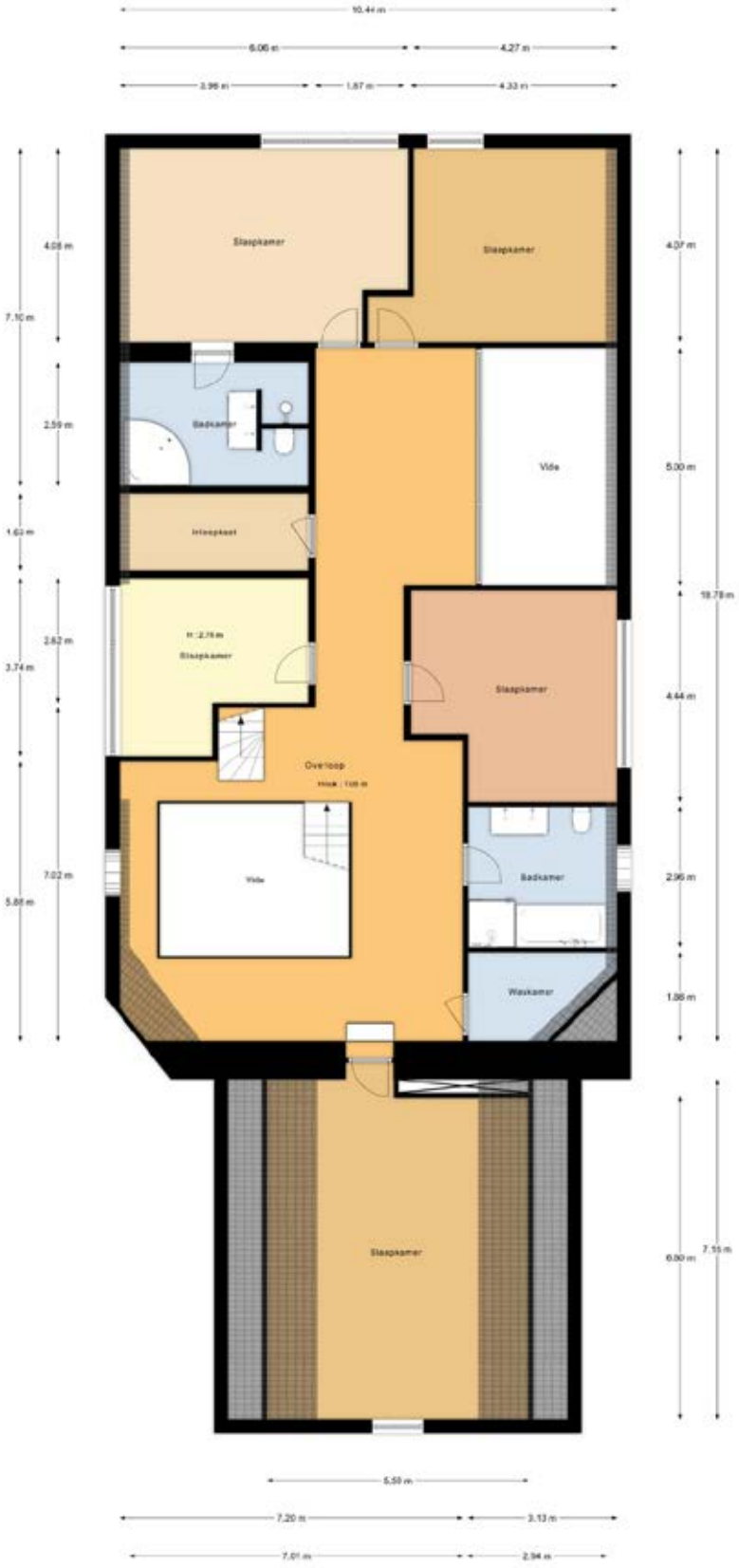
Plattegronden

Begane grond



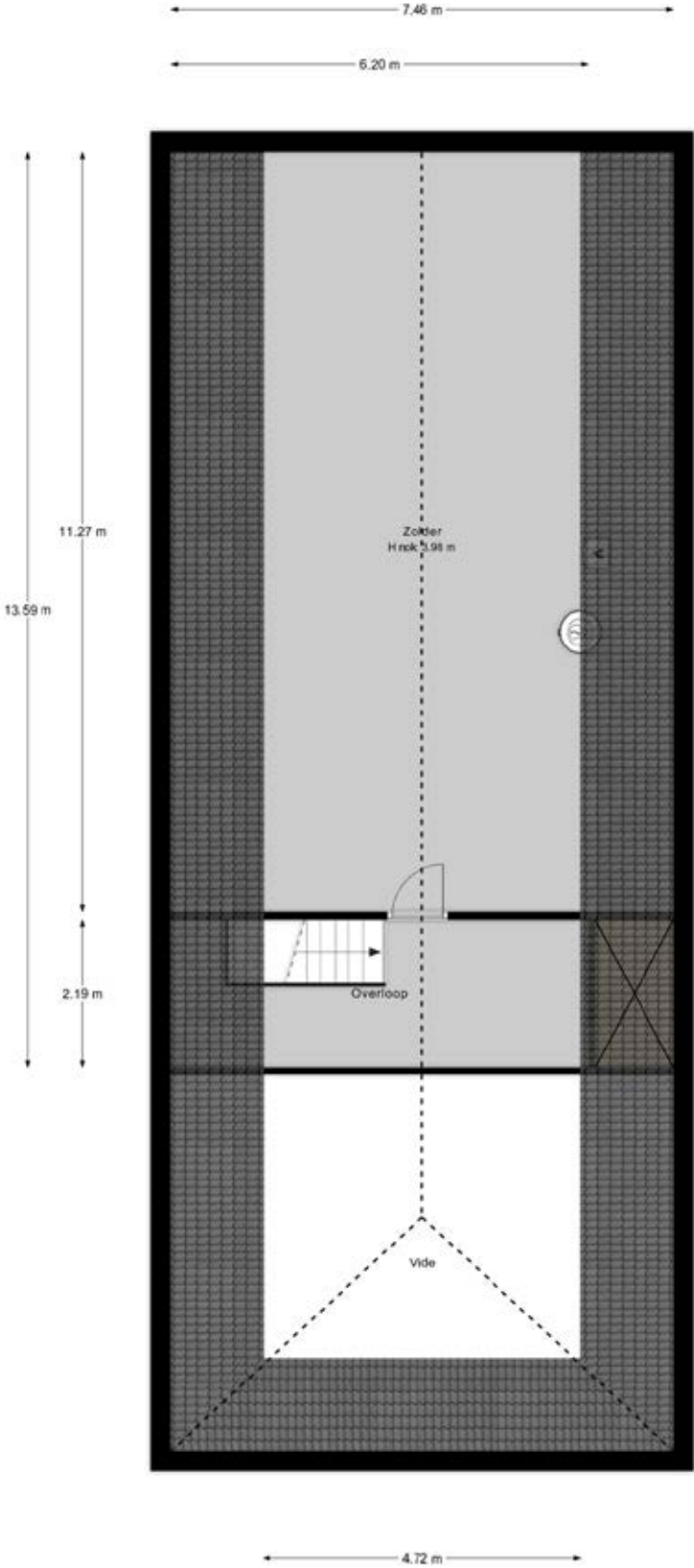
Plattegronden

Eerste verdieping



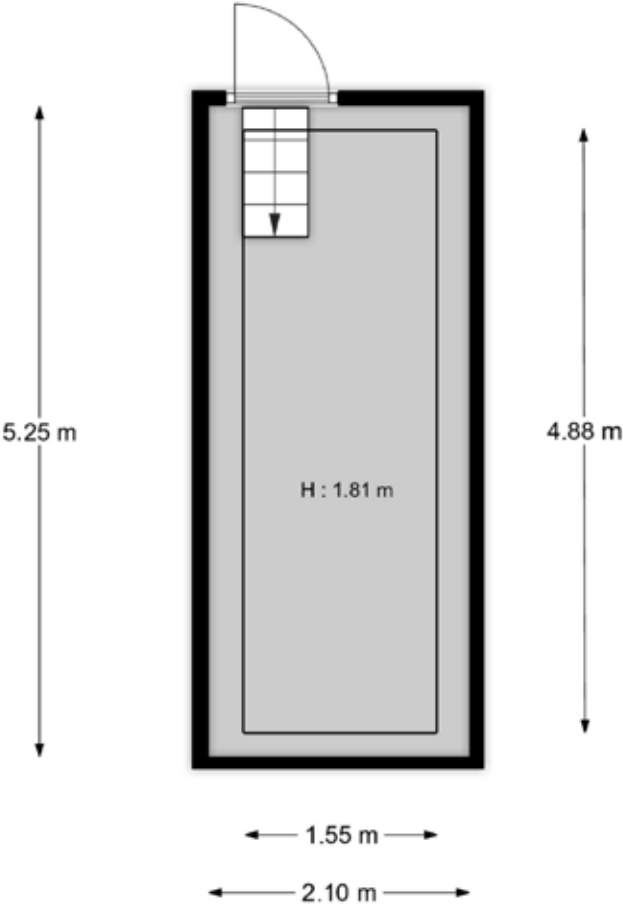
Plattegronden

Tweede verdieping



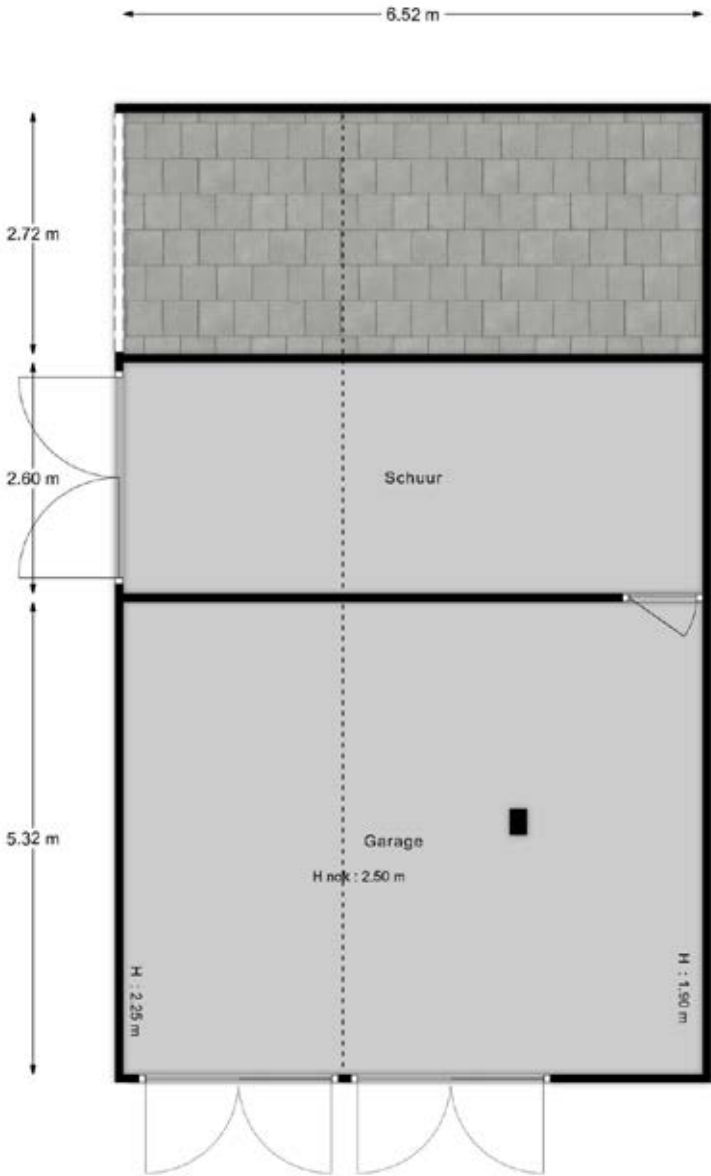
Plattegronden

Kelder



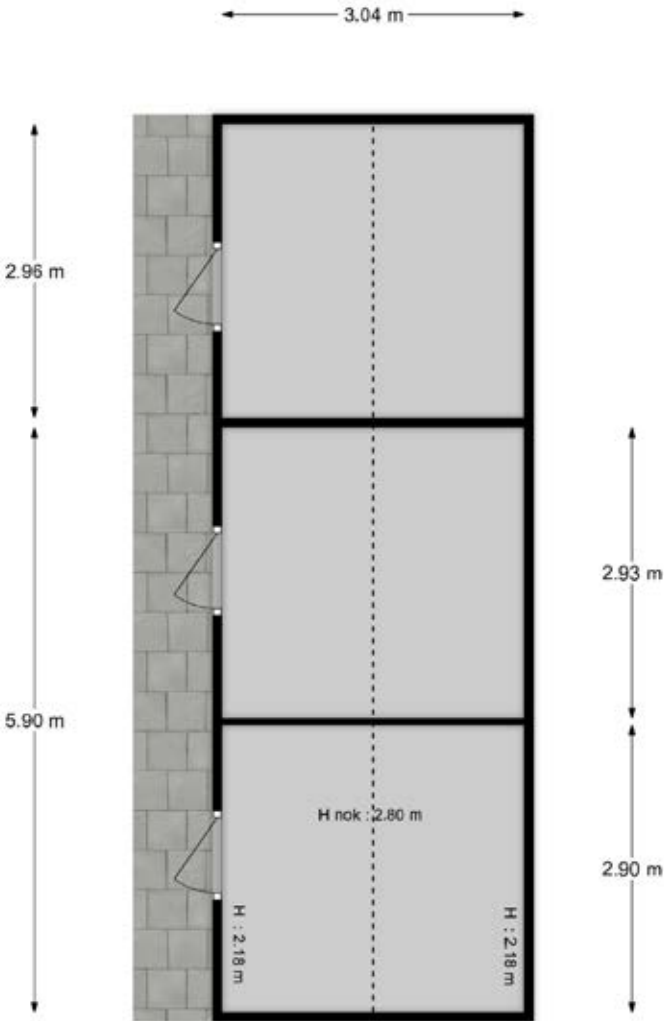
Plattegronden

Garage



Plattegronden

Stallen



Interesse? Neem contact op met:

Gernant Temminck
NVM Register Makelaar

088 - 00 44 2 44

g.temminck@landerije.nl



Algemeen

Bestemming

Het object valt als onderdeel van de gebouwde omgeving onder het vigerende bestemmingsplan. Het is raadzaam om bij de desbetreffende gemeente informatie in te winnen over eventuele door u voorgenomen (ver)bouwplannen en eventueel geplande ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening: gemeente Molenlanden, tel. 088 75 15 000, www.molenlanden.nl.

Bezichtiging

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats in overleg met De Landerije. Na de bezichtiging stellen wij het op prijs binnen enkele dagen de reactie van u of uw NVM-aankoopmakelaar te mogen vernemen, zodat wij de eigenaar over de uitkomst kunnen informeren.

Bankgarantie of waarborgsom

Zodra er sprake is van een definitieve koopovereenkomst (de vervaldatum van de ontbindende voorwaarde(n)), wordt van de koper een bankgarantie c.q. waarborgsom verlangd ad 10% van de koopsom.

Disclaimer

Deze brochure is met grote zorg samengesteld. Desondanks kunnen geen garanties gegeven worden met betrekking tot de volledigheid, juistheid of actualiteit van de informatie in deze brochure. De Landerije en diens opdrachtgever kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor de inhoud van deze informatie of voor de gevolgen van het gebruik daarvan. Aan de gegevens, zoals die in deze brochure worden weergegeven, kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. © De Landerije.





De Landerije[®]

makelaars en adviseurs



Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Postbus 218
4140 AE Leerdam

088 - 00 44 2 44
info@landerije.nl

www.landerije.nl
KvK 51653427

IBAN NL48RABO0140249648
BTW 8501.13.131B01