

Ocker Repelaerstraat 44

Molenaarsgraaf



LAMPER & VAN VLIET
WONINGMAKELAARS



Kenmerken



Bouwjaar
2013



Woonoppervlakte
137 m²



Inhoud
465 m³



Perceeloppervlakte
178 m²



Energie label
-



Woonlagen
3



Fantastische woning!

Bent u op zoek naar een zeer fraaie, instapklare woning? Kijk dan snel verder bij deze luxe tussenwoning! Aan de rand van het dorp met op loopafstand de dagelijkse voorzieningen woont u hier heerlijk. In de loop van de jaren is de woonkamer uitgebouwd waardoor er fantastisch veel leefruimte is op de begane grond. Daarbij zijn er drie ruime slaapkamers en een keurige badkamer op de eerste verdieping. De zolderverdieping is momenteel één grote kamer met technische ruimte, welke u gemakkelijk in kunt delen met meerdere kamers. Betreft het comfort zit u hier ook goed; de woning is geheel geïsoleerd, heeft 12 zonnepanelen en is voorzien van vloerverwarming op de begane grond en eerste verdieping. Dat resulteert zich in het feit dat u geen energiekosten heeft! Tot slot ligt er aan de achterzijde een onderhoudsvriendelijke tuin met houten berging en overkapping, grenzend aan het water. Kom snel kijken!



Aantal slaapkamers
3



Type CV ketel
Remeha



Externe bergruimte
6 m²



Jaar CV ketel
2021



Entree

Zodra u de straat inrijdt, proeft u al iets van de sfeer van de wijk. Rust en ruimte straalt ervan af! Voor de woning ligt een tuin welke geheel is bestraat. Met de voordeur komt u binnen in de hal.

HAL

Welkom thuis! In de hal heeft u de meterkast, schoenenkast en toiletruimte. Loopt u verder dan heeft u de trapopgang naar de eerste verdieping en de hal mondt uit in de woonkamer.

Maatvoering: Circa 6 m²

Vloerafwerking: Plavuizen met vloerverwarming

Wandafwerking: Spachtelputz

Plafondafwerking: Spuitswerk

TOILET

Nette toiletruimte voorzien van een vrijhangend closet en een handwasfonteinje.

Maatvoering: Circa 1.22 x 0.91m

Vloerafwerking: Betegeld

Wandafwerking: Betegeld / spachtelputz

Plafondafwerking: Spuitswerk



Keuken

Aan de voorzijde is de luxe keuken gesitueerd met leuk zicht over de voorgelegen straat. Deze is in keurige onderhoudsstaat met een hedendaagse houtlook.

Aan inbouwapparatuur heeft u een inbouwapparatuur, afzuigkap, combimagnetron, vaatwasser en een koel-/vriescombinatie. Aan de woonkamer zijde kunt u leuke barkrukken plaatsen zodat u hier gemakkelijk kunt ontbijten.

Maatvoering: Circa 3.52 x 2.82m

Vloerafwerking: Plavuizen met vloerverwarming

Wandafwerking: Spachtelputz

Plafondafwerking: Spuitwerk



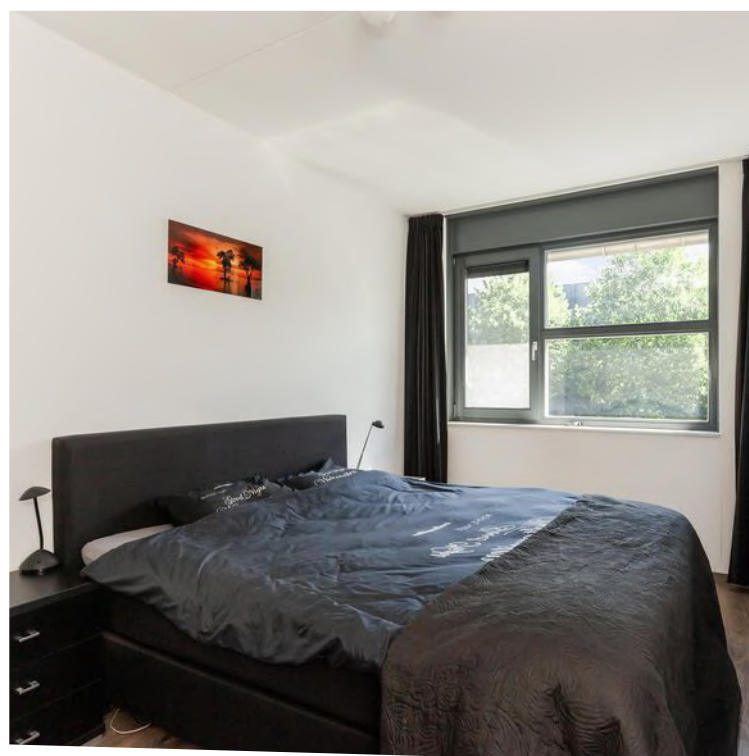
**Ruime
woonkamer!**



Wat een ruimte! Door de uitbouw is er een diepe woonkamer met grote raampartijen aan de tuinzijde. De grote kast onder de trap geeft u gelegenheid voor het opbergen van allerlei proviand. Via de achterdeur kunt u naar de tuin en aan de voorzijde vloeit de kamer over in de keuken.

Maatvoering: Circa 8.19 x 5.10m
Vloerafwerking: Plavuizen met vloerverwarming

Wandafwerking: Spachtelputz
Plafondafwerking: Spuitwerk



Indeling eerste verdieping

OVERLOOP

Vanaf de overloop komt u in de drie slaapkamers en de badkamer. Alle drie de slaapkamers zijn voorzien van bedraad internet. Met de trap komt u op de tweede verdieping.

Maatvoering: Circa 3.20 x 2.49/2.22m

Vloerafwerking: Laminaat met vloerverwarming

Wandafwerking: Spachtelputz

Plafondafwerking: Spuitwerk

SLAAPKAMER I

De (ouder) slaapkamer is gesitueerd aan de achterzijde en voorzien van een grote kastenwand van circa 2.80 x 0.51m.

Maatvoering: Circa 4.61 x 2.80m

Vloerafwerking: Laminaat met vloerverwarming

Wandafwerking: Spachtelputz

Plafondafwerking: Spuitwerk

SLAAPKAMER II

Deze slaapkamer treft u naast slaapkamer I.

Maatvoering: Circa 3.51 x 2.22m

Vloerafwerking: Laminaat met vloerverwarming

Wandafwerking: Spachtelputz

Plafondafwerking: Spuitwerk

SLAAPKAMER III

Ook deze slaapkamer is heerlijk ruim en gesitueerd aan de voorzijde.

Maatvoering: Circa 4.01 x 2.54m

Vloerafwerking: Laminaat met vloerverwarming

Wandafwerking: Spachtelputz

Plafondafwerking: Spuitwerk

BADKAMER

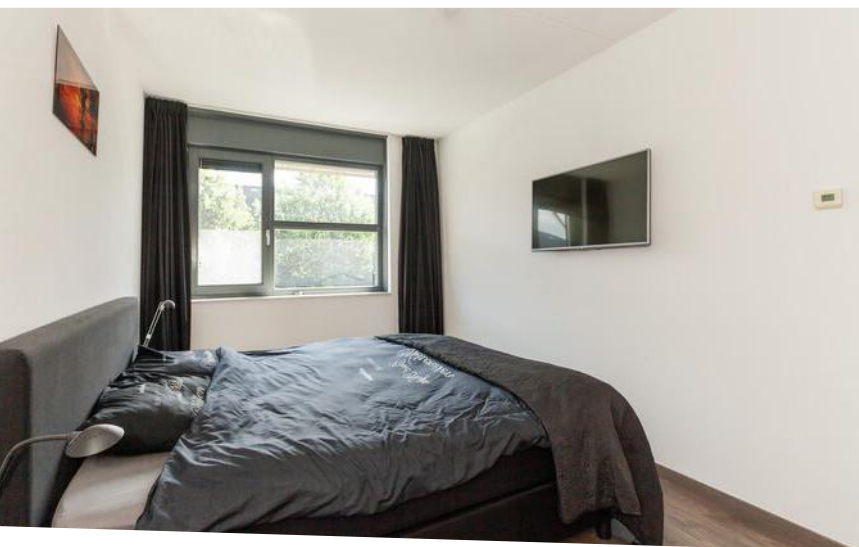
De badkamer is voorzien van alle gemakken! Er is namelijk een ligbad, inloopdouche, wastafel met meubel en verwarmde spiegel, designradiator en een toilet. Kortom; alle wat u nodig heeft!

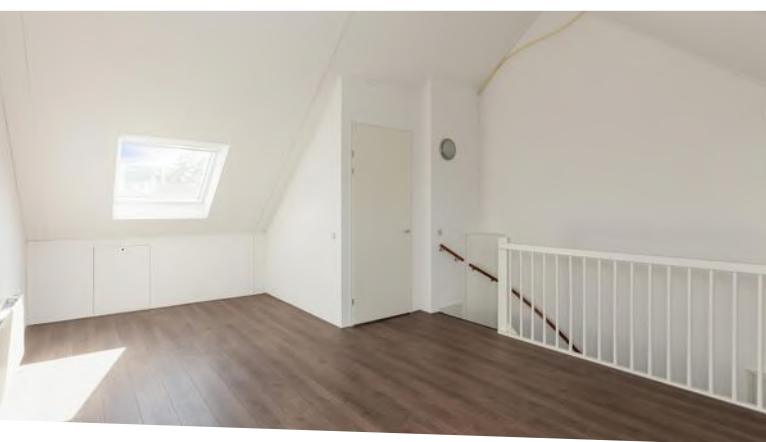
Maatvoering: Circa 2.43 x 2.38m

Vloerafwerking: Betegeld met vloerverwarming

Wandafwerking: Betegeld

Plafondafwerking: Spuitwerk





Indeling tweede verdieping

ZOLDER

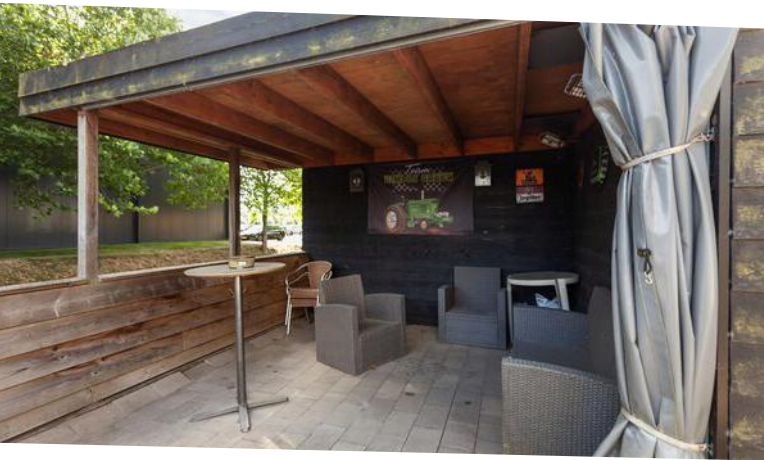
De zolderverdieping is een open ruimte met aan weerszijden een tuimelraam en bergruimte achter de knieschotten. Daarbij is er een technische ruimte waar u de aansluitingen heeft voor uw wasapparatuur en de opstelling van de C.V.-ketel. De nokhoogte is ruim 3.80m waardoor u gemakkelijk meerdere kamers kunt maken en een bergzolder bijvoorbeeld.

Maatvoering: Circa 7.02 x 5.10m

Vloerafwerking: Laminaat

Wandafwerking: Spachtelputz

Plafondafwerking: Spuitwerk



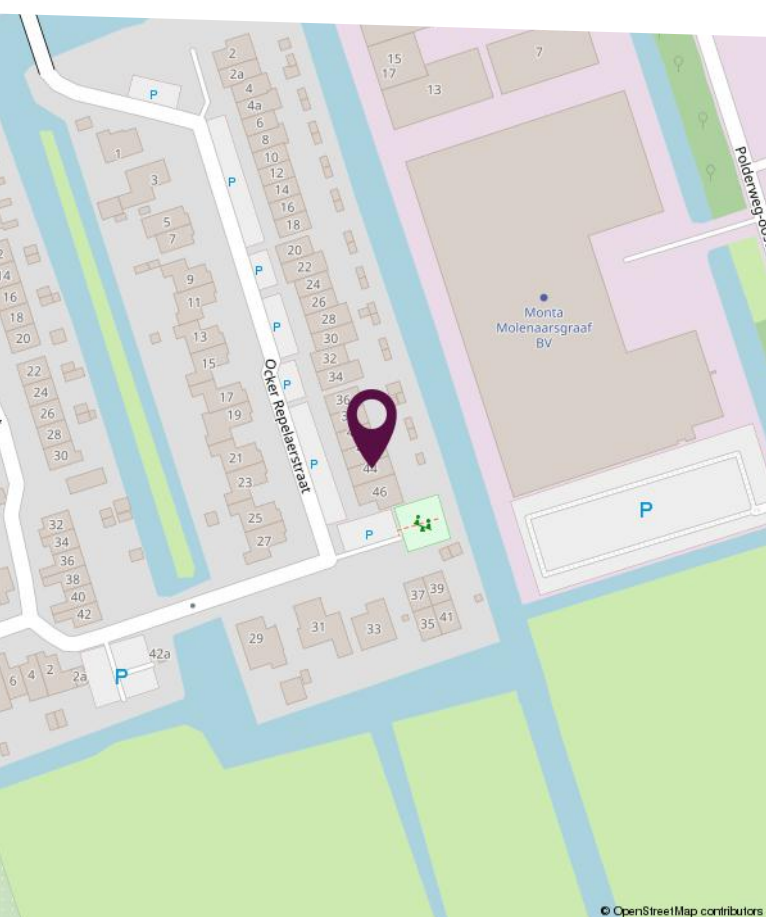
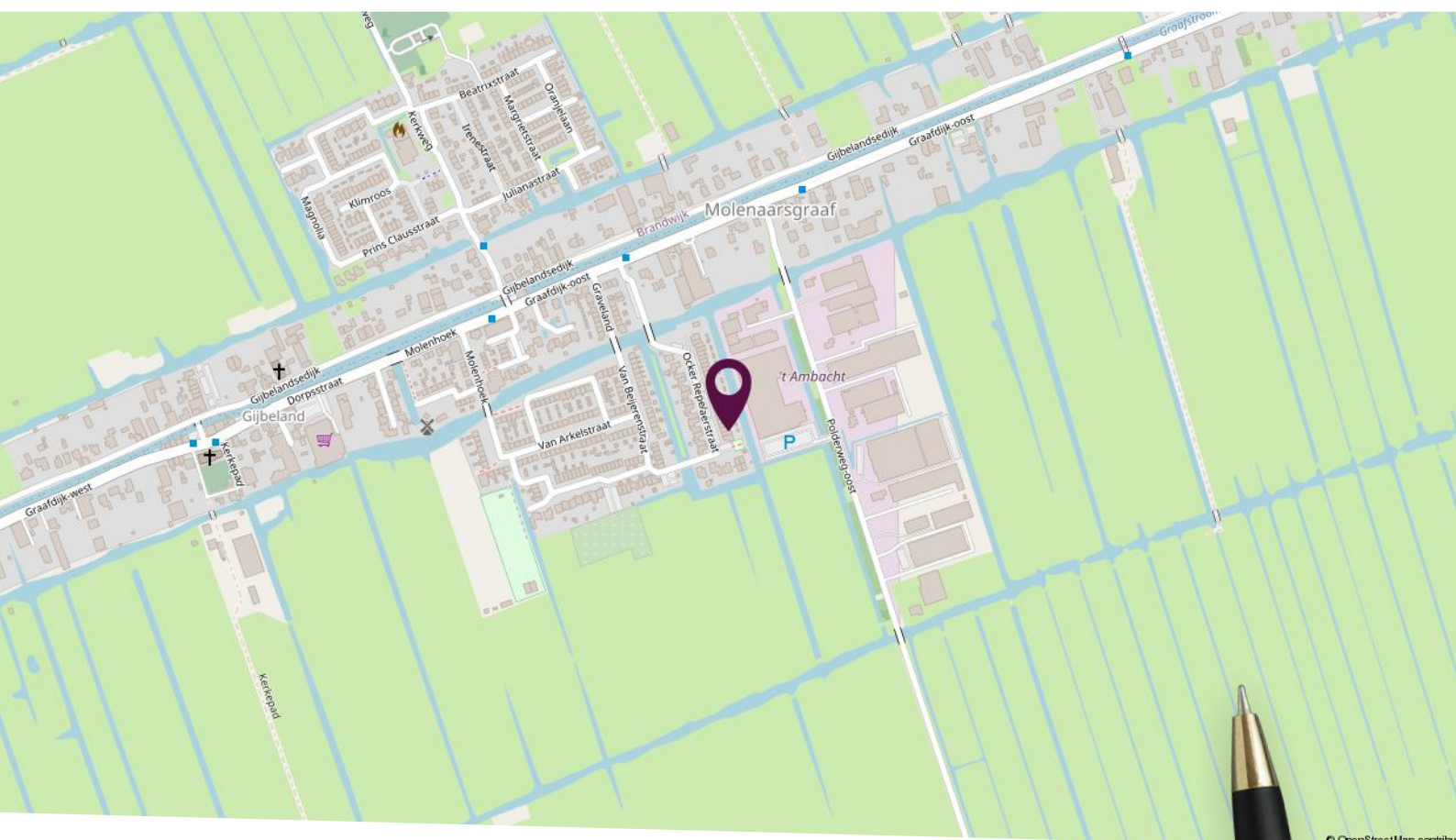
Rondom de woning

De woning is gelegen op een perceel van 178 m². De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met bestrating, een tweetal bomen en gesitueerd op het oosten. Doordat de woning aan het einde van het achtergelegen pad staat (waar erfdienstbaarheid op gevestigd is) heeft u een diepe tuin grenzend aan het water.

De houten berging is gepotdekseld en circa 3.07 x 1.87m groot. Achter de berging heeft u grote overkapping waar het heerlijk vertoeven is.

Letterlijk om de hoek is er een leuke speeltuin gelegen voor de kinderen en doordat u aan de rand van de polder woont, wandelt of fietst u zo de polder in!

De woning is gelegen in het pittoreske dorpje Molenaarsgraaf, een gezellig dorp midden in de Alblasserwaard. Op loopafstand heeft u enkele winkels, supermarkt, een school en openbaar vervoer.



Locatie op de kaart

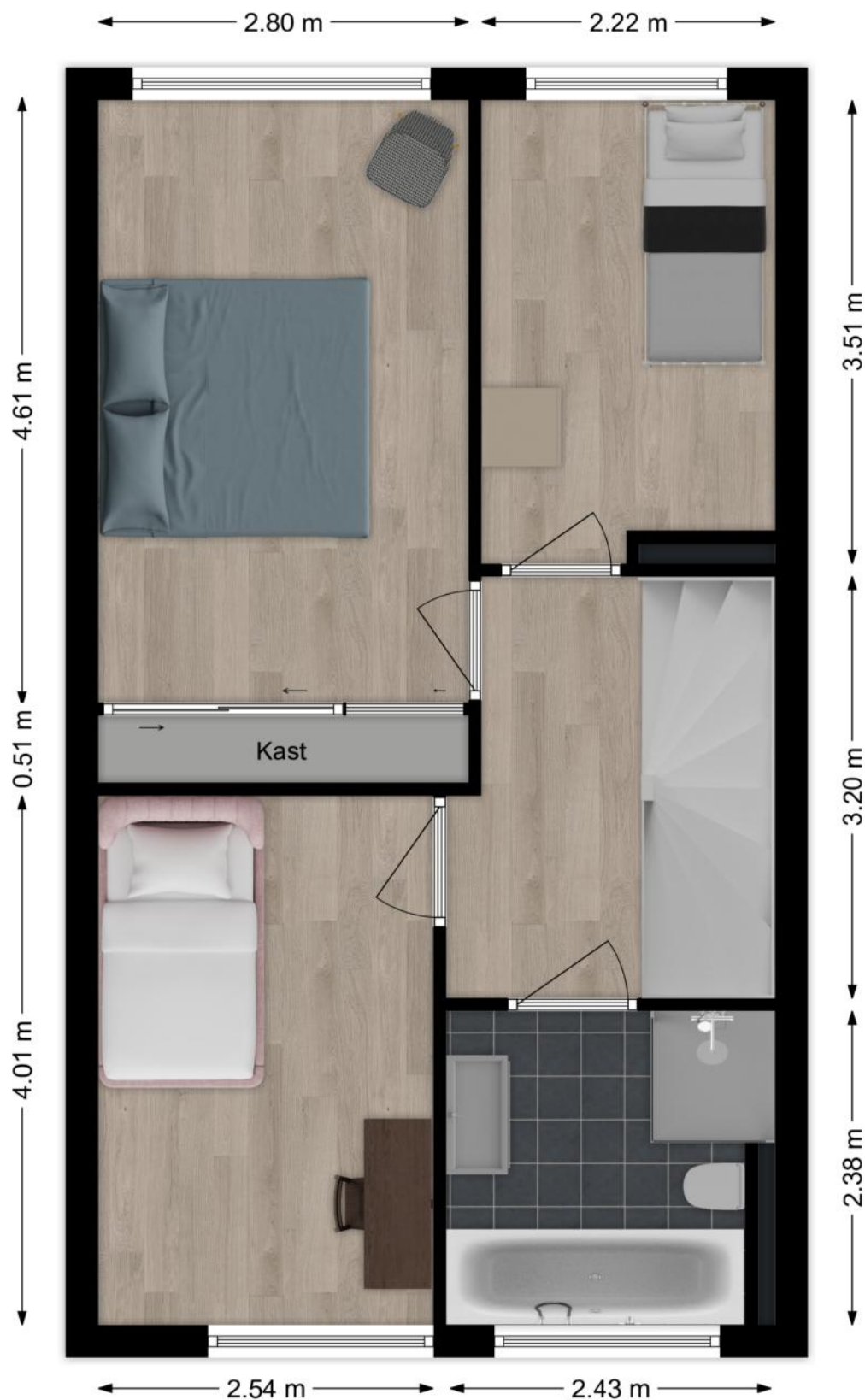
Gelegen aan de rand van
het pittoreske dorpje
Molenaarsgraaf

Plattegrond begane grond



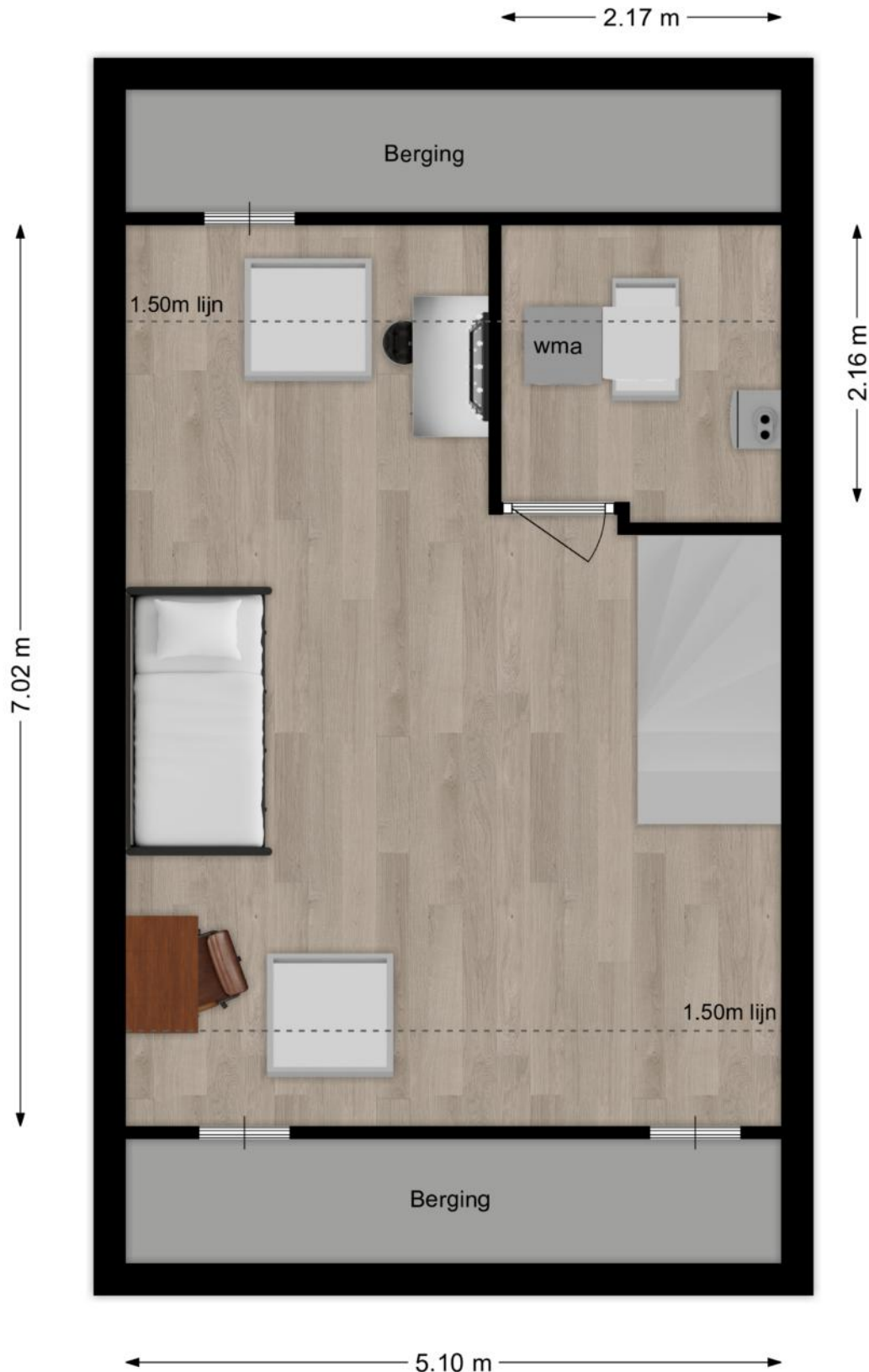
Deze plattegronden zijn niet op schaal. De maatvoeringen kunnen afwijken van de werkelijkheid.

Plattegrond eerste verdieping



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

Plattegrond tweede verdieping



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: MOLENAARSGRAAF



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat			X
Waterslot wasautomaat			X
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

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.