



**alblasserwaard**  
makelaars & taxateurs



## Molendijk 181

Sliedrecht

Vraagprijs: € 850.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **282 m<sup>2</sup>**

PERCELOPPERVLAKTE: **1342 m<sup>2</sup>**

ENERGIELABEL: n.v.t.

# Kenmerken



Woonoppervlakte  
**282 m<sup>2</sup>**



Inhoud  
**1142 m<sup>3</sup>**



Bouwjaar  
**1871**



Aantal slaap-/  
werkkamers: **6**

Perceeloppervlakte	1342 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	32 m <sup>2</sup> ( vrijstaande stenen garage)
Gebouw gebonden buitenruimte	32 m <sup>2</sup> (dakterras 2x 16 m <sup>2</sup> )
Aantal badkamers en toiletten	2 badkamers, 3 toiletten, 1 doucheruimte
Isolatie	voorzetramen, dakisolatie
Energielabel	I.v.m. de status Rijksmonument is er geen energielabel van toepassing (vrijstelling).
Verwarming	c.v.-combiketel (Intergas HR uit 2022) open haard (woonkamer) gashaard (kantoor en tuinkamer)
Warm water	c.v.-combiketel (Intergas HR uit 2022) (onderhuis + dijkniveau) c.v.-combiketel Intergas HR uit 2018 (1e verdieping)
Kozijnen	volledig houten kozijnen
Elektra	10 groepen+ aardlekschakelaar
Vloeren	onderhuis: beton, verdiepingen: hout
Kruipruimte	nee
Geheid	nee
Berging	- stenen garage (6.55 x 4.95 meter) - vrijstaande houten berging (2.70 x 2.40 m)
Parkeren	op eigen terrein en openbaar parkeren
Tuinligging	de achtertuin is vanuit het huis gezien op het noorden gesitueerd

# Algemene omschrijving

Bij de bouw van deze unieke vrijstaande dijkvilla zijn er in de 19e eeuw kosten nog moeten gespaard. De woning zit vol met authentieke details en fraaie elementen waardoor dit pand, in combinatie met de bewoning door Adriaan Volker, met recht een Rijksmonument is.

Aan de voorzijde van deze statige directeurswoning vallen direct enkele bijzondere details in het oog. Zo is er een symmetrische indeling gemaakt met een centraal geplaatste entree onder een bovenlicht met daarin een geslepen glazen diamantkop. De entree bevindt zich binnen een omlijsting (met daarboven de kenmerkende vlaggenmast) die aan beide zijden wordt geflankeerd met twee twaalfruits schuifvensters met houten luiken en gemetselde hanenkammen. De gevel is opgetrokken in ijsselsteentjes met een natuurstenen plint en een fraaie kroonlijst.

Omstreeks 1916 is de woning aan de achterzijde royaal vergroot en tevens voorzien van een nieuw trappenhuis (torenvormig). Hierin zijn diverse hoge raampartijen aangebracht met glas-in-lood ramen.

In de woning vinden we o.a. diverse marmeren vloer- en wandafwerking, origineel tegelwerk, op riet gestucte, sierlijke plafonds en enkele bijzondere schouwen (o.a. Berlagestijl). Op dijkniveau is de verdiepingshoogte maar liefst 3.40 meter waardoor een comfortabel ruimte-effect is gecreëerd. Vanuit de woonkamer naar de oorspronkelijke serre zijn de originele schuifdeuren (met vaste kasten) nog aanwezig. Overigens is bij een renovatie omstreeks 2004 het dak van de woning geïsoleerd.



# Algemene omschrijving

De perceelgrootte is door de jaren heen wel eens gewijzigd waardoor het geheel nu over 1342 m<sup>2</sup> eigen grond beschikt. Naast terrassen, gazon en bomen staat achterop het perceel een dubbele garage (afmetingen circa 6.55 x 4.95 meter) met zadeldak. Via de achterliggende Elzenhof is het perceel met de auto bereikbaar.

## Begane grond:

Ontvangsthal met toegang tot centrale hal waar vandaan alle vertrekken op deze woonlaag bereikbaar zijn. Aan de linkerkant van de woning vinden we een kantoor, een garderobenis, een toilet en een ruime slaapkamer met vaste kasten en 2 wastafels. Aan de rechterkant van de woning is de woonkamer gesitueerd met daarachter de voormalige serre waar nu een eetkamer is gerealiseerd. Vanuit het statige trappenhuis aan de achterzijde van de woning is er toegang tot het onderhuis en de verdieping.

## 1e Verdieping:

Vanuit het trappenhuis is er toegang tot de 2 dakterrassen en de centrale overloop. Vanaf de overloop is er toegang tot 3 royale slaapkamers (1 met dakkapel) welke allen zijn voorzien van vaste kasten. De badkamer is voorzien van een (voormalig vrijstaand) bad en een authentieke wastafel met een koud- en warmwaterkraan. Naast de grote berging op de overloop is er ook vanuit het toilet een doorgang naar een bergruimte waar een cv-ketel (t.b.v. warm water) is geplaatst.



# Algemene omschrijving

## Vliering:

Middels een losse trap is er via een luik toegang tot de vliering. Hier is echter (grotendeels) geen vloer aangebracht en de maximale hoogte bedraagt circa 1.20 meter.

## Onderhuis:

Vanuit de hal/gang is er toegang tot het overdekte terras, een toilet, de tuinkamer, de kelderruimte en de keuken. Vanuit de tuinkamer (met schouw en dubbele tuindeuren) en de kelderruimte is een pantry bereikbaar waar een wasbak aanwezig is en een eenvoudig keukenblok. De keuken is voorzien van een rechte (gedateerde) opstelling. Via een deur is er toegang tot een berging (met cv-ketel en meterkast) en de bijkeuken (met o.a. een granieten werkblad, de witgoedaansluitingen) met toegang tot een doucheruimte en de achtertuin.

## Restauratiefonds:

De woning heeft de status "Rijksmonument". Dit betekent onder andere dat er jaarlijks subsidie beschikbaar is ten behoeve van de instandhoudingskosten van de woning. De jaarlijkse subsidie bedraagt maximaal 38% van de instandhoudingskosten.

Ook is het mogelijk om een laagrentende lening (circa 2,0%) af te sluiten voor het restaureren en/of verduurzamen van de woning. zie [www.restauratiefonds.nl](http://www.restauratiefonds.nl) voor verdere informatie.



Tuin achterzijde woning

# Status Rijksmonument

## Rijksmonument

Het woonhuis is van algemeen belang vanwege de cultuurhistorische waarde als voormalig woonhuis van Adriaan Volker, toenmalig directeur van de gelijknamige, inmiddels nationaal en internationaal vermaarde, baggerfirma.

Het woonhuis met bijbehorend interieur is van algemeen belang vanwege de

architectuurhistorische waarde als typologisch voorbeeld van een dijkwoning met elementen uit het Classicisme en wegens de aanwezige oorspronkelijke

interieuronderdelen. Het pand is wat betreft in- en exterieur gaaf in hoofdvorm, materiaalgebruik en detaillering. Het pand heeft stedenbouwkundige waarde vanwege de ligging direct aan de Molendijk en heeft als onderdeel van het complex van directeurswoningen van

dezelfde familie aan de overkant van de weg tevens ensemblewaarde.

## Subsidie en financiering

Ten behoeve van de instandhouding van een monument kunt u jaarlijks subsidie aanvragen voor de instandhoudingskosten die u in het voorliggende jaar heeft gemaakt.

Het is mogelijk om via het restauratiefonds ([restauratiefonds.nl](http://restauratiefonds.nl)) een financiering aan te vragen voor de aankoop of een verbouwing van een woning met een Rijksmonumentstatus. De gehanteerde rentetarieven zijn zeer gunstig.





Woonkamer



Woonkamer artist impression

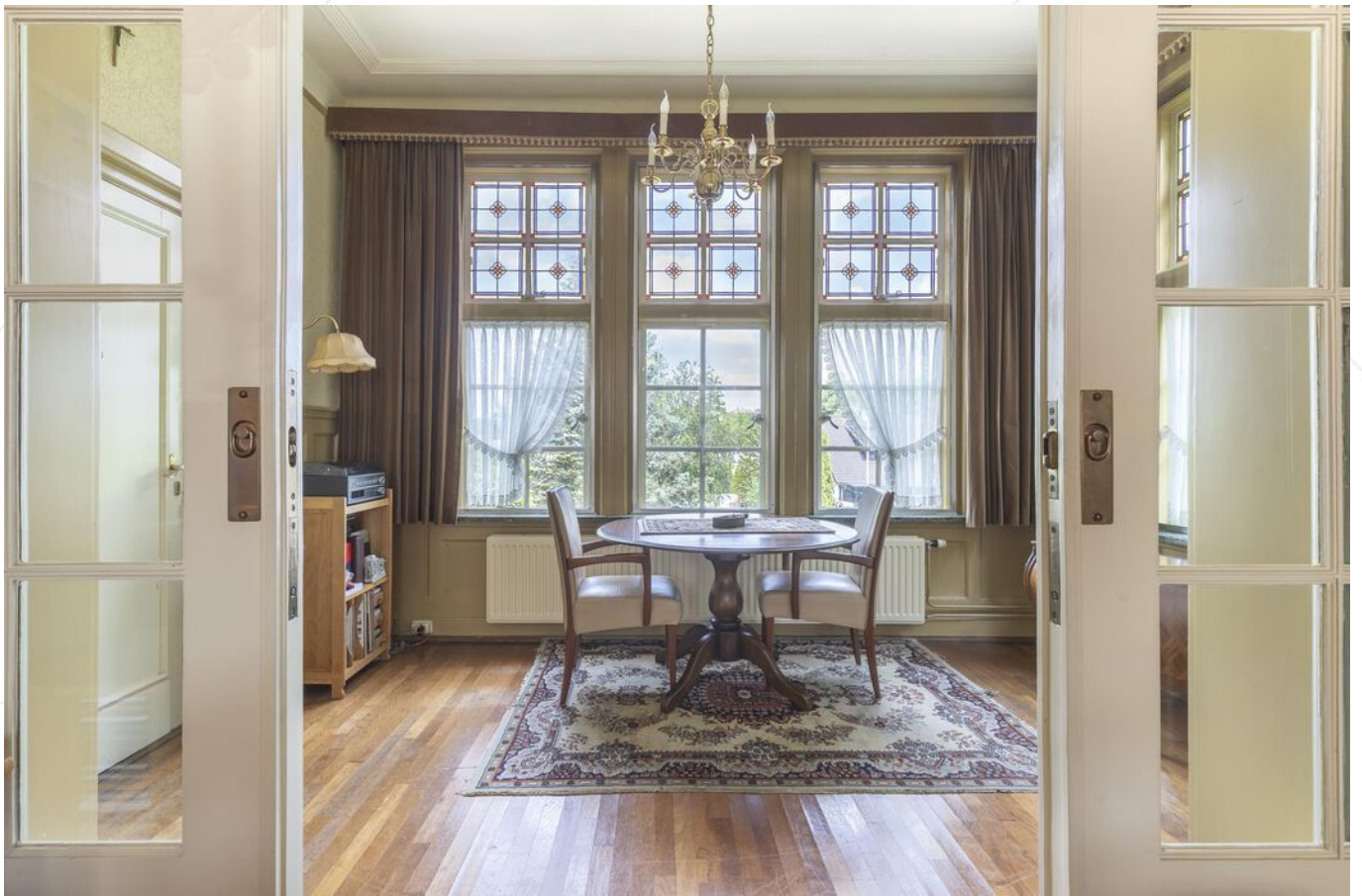


Woonkamer



Woonkamer artist impression





Woonkamer



Woonkamer artist impression



Kantoor begane grond



Kantoor begane grond / artist impression eetkamer



Eetkamer + keuken artist impression



Keuken artist impression



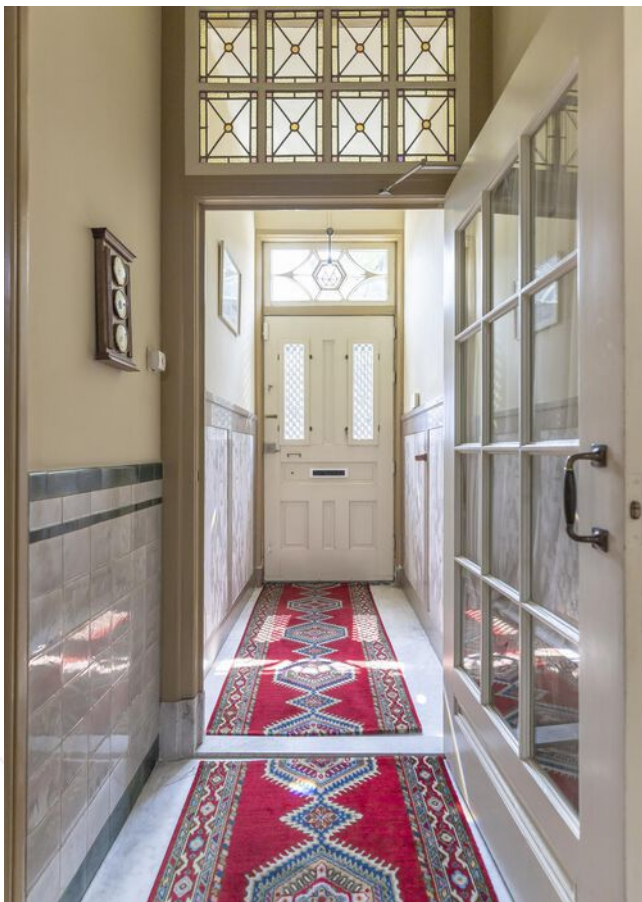
Bovenaanzicht woning/perceel



Voorzijde woning



Trappenhuis op dijkniveau



Hal/Entree



Trapdetail



Eetkamer



Schouw met open haard



Vaste kast



Slaapkamer begane grond



Sierplafond



Sierplafond



Trappenhuis 1e verdieping met links en rechts toegang tot de dakterrassen



Overloop 1e verdieping





Slaapkamer 1 (1e verdieping)



Slaapkamer 2 (1e verdieping)



Badkamer



Badkamer artist impression



Slaapkamer 2 (1e verdieping)



Slaapkamer 3 (1e verdieping)



Trappenhuis met toegang tot onderhuis



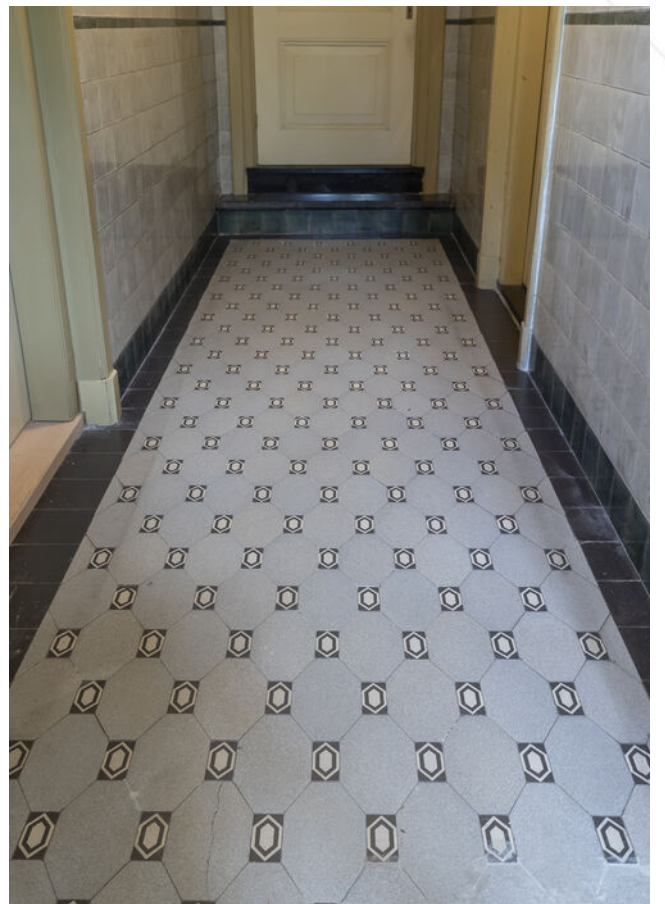
Centrale hal van het onderhuis



Tuinkamer



Vloerendetail





Tuinkamer



Overdekt terras/loggia met ronde draagkolommen met architraaf



Kelderruimte



Berging / cv-ruimte



Keuken



Keuken





Bijkeuken



Bijkeuken



Achtertuin





Terras



Achertuin



Achters tuin/garage



Achters tuin



Garage



Achteraanzicht woning/achtertuint



Voorraanzicht woning



Detailfoto

# Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>BEGANE GROND</b>				
ontvangsthal	marmer	sauswerk	stucwerk plafond	
centrale hal	marmer	wandtegels/ sauswerk	stucwerk plafond	toegang tot: - kantoor - slaapkamer - toilet - trappenhuis - woonkamer - eetkamer
toilet	vloertegels	wandtegels	stucwerk plafond	voorzien van: - duoblok toilet - fonteintje
woonkamer	parket	behang	balken plafond	voorzien van: - kamer-en-suite deuren met vaste kasten - schouw met open haard
kantoor	parket	behang	stucwerk plafond	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - schouw met gashaard - meterkast
slaapkamer	parket	behang	stucwerk plafond	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - vaste kast - wastafel (2x)
<b>1e VERDIEPING</b>				
trappenhuis/ overloop	tapijt	sauswerk	sauswerk	voorzien van: - glas-in-lood ramen - uitstortbak toegang tot: - toilet - badkamer - 3 slaapkamers - zolder/vliering (losse trap, maximale hoogte circa 1.20 meter) - dakterras (2x)
slaapkamer 1	tapijt	behang	zachtboard	gelegen aan de oostzijde voorzien van: - 2x vaste kast - 2x venster
slaapkamer 2	tapijt	lambrisering/ behang	zachtboard	voorzien van: - (gemetselde) dakkapel aan de voorzijde - 2x vaste kast
badkamer	vloertegels	wandtegels	houten delen	voorzien van: - ligbad - wastafel - venster in westgevel

# Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>1e VERDIEPING (vervolg)</b>				
slaapkamer 3	tapijt	behang	zachtboard	gelegen aan de westzijde voorzien van: - vaste kast - venster in de zijgevel
toilet	vloertegels	wandtegels	houten delen	voorzien van: - duoblok closet toegang tot bergruimte met cv-opstelling
<b>ONDERHUIS</b>				
centrale hal	vloertegels	wandtegels/ sauswerk	houten delen	voorzien van: - tuindeur - trapopgang toegang tot: - toilet + keuken - kelderruimte + tuinkamer
toilet	vloertegels	wandtegels/ sauswerk	houten delen	voorzien van: - duoblok- toilet - fonteintje - mechanische ventilatie
keuken	vloertegels	wandtegels/ sierpleister	houten delen	gesloten keuken met rechte opstelling voorzien van: - vaatwasmachine - afzuigkap - oven + gaskookplaat toegang tot: - berging + bijkeuken
bijkeuken	vloertegels	wandtegels	houten delen	voorzien van: - witgoedaansluitingen - granieten werkblad toegang tot: - tuin + doucheruimte
doucheruimte	vloertegels	wandtegels/ sauswerk	houten delen	voorzien van: - douchegelegenheid - venster in de achtergevel
berging / cv-ruimte	vloertegels	wandtegels	houten delen	voorzien van: - elektra groepenkast - cv-ketel - venster in de zijgevel
tuinkamer	vloertegels	lambrisering/ behang	houten sierplafond	voorzien van: - dubbele tuindeuren - (Berlage) schouw met gaskachel toegang tot: - hal + pantry + loggia
kelderruimte	vloertegels	wandtegels	houten delen	toegang tot: - hal + pantry



# Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>BUITEN</b>				
tuin				vanuit de woning bekeken gesitueerd op het noorden voorzien van: - overdekt terras / loggia - grindpartijen - plantenborders - gazon - diverse bomen - sierstraatwerk - garage - houten berging - buitenkraan - elektra-aansluiting - achter in-/uitgang vanuit Elzenhof
vrijstaande stenen garage				afmetingen circa 6.55 x 4.95 meter voorzien van: - elektra-aansluiting - wateraansluiting - 2x dubbele deur - 1x enkele tuindeur - mogelijkheid tot het parkeren van 2 auto's
vrijstaande houten berging				afmetingen circa 2.70 x 2.40 meter voorzien van elektra-aansluiting

# Plattegrond



# Plattegrond



Begane Grond

# Plattegrond



Begane Grond (optioneel)

# Plattegrond




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Sliedrecht</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 3992</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 mei 2023  
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.

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren			X
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- geiser	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vlaggenmast(houder)	X		
<b>Overig - Contracten</b>			
CV: Ja			
Boiler: Ja			

# Alblasserwaard Makelaars & Taxateurs

Als makelaars voelen wij ons als geen ander thuis in de regio Alblasserwaard. Dit is waar wij opgegroeid zijn, wonen en ons leven zich afspeelt. Met veel enthousiasme en energie zijn wij dagelijks bezig met de woningen in dit prachtige gebied! Wij vinden het een voorrecht om in deze regio actief te zijn.

Alblasserwaard Makelaars & Taxateurs is een fris en deskundig full-service makelaarskantoor met de beschikking over een schat aan praktische ervaring, gecombineerd met theoretische kennis. Momenteel telt ons kantoor tien enthousiaste medewerkers die ieder beschikken over relevante kennis. Over bestaande bouw, maar zeker ook over nieuwbouw. Wij zijn namelijk heel actief in de nieuwbouw en hebben hier speciale medewerkers voor, die goed op de hoogte zijn van de laatste nieuwbouwwontwikkelingen in de Alblasserwaard en omgeving. Of het nu gaat om nieuwbouw of bestaande bouw: we kiezen altijd voor een persoonlijke aanpak, waarbij klanten vaak contact hebben met dezelfde makelaar.

Onze manier van werken staat voor het weglaten van franje en een maximum aan aandacht, inzet en flexibiliteit. Dat betekent dat klanten vooraf weten waar ze aan toe zijn, dat ze weten wat de persoonlijke makelaar/taxateur gaat doen en wanneer ze een bepaalde actie of reactie kunnen verwachten. Een professionele, maar toch persoonlijk en ongedwongen manier van zaken doen is ons motto. Woonwensen in vervulling brengen: daar draait het om bij Alblasserwaard Makelaars & Taxateurs!



# Hoe nu verder?



## 1. Bezichtiging

Indien u de overstap van uw huidige koopwoning naar een toekomstige woning gaat maken, verzorgen wij voor u gratis een waardebeoordeling van uw huidige woning. Maak even een afspraak; u weet dan snel de verkoopwaarde van uw huis.

Na de bezichtiging heeft u de tijd om een en ander te laten bezinken. Heeft u interesse? Dan volgt stap 2!

Heeft u geen interesse? Dan is dat natuurlijk geen probleem. Dan vernemen wij dit graag van u. Het is per slot van rekening ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid.

**Verder zoeken naar een andere woning? Volg ons op social media en schrijf u in via onze website! Wij houden u op de hoogte van toekomstig aanbod.**



## 2. U doet een bod op de woning

Tijdens de bezichtiging heeft de makelaar uitgelegd welke verkoopmethode er van toepassing is voor de betreffende woning. Denk bij het onderhandelen/ doen van een bod niet alleen aan de prijs, maar ook aan de datum van overdracht en ontbindende voorwaarden:

- Voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering (eventueel met NHG (Nationale Hypotheek Garantie))
- Voorbehoud van een bouwtechnische keuring.
- Overige voorbehouden: bijvoorbeeld de verkoop van uw huidige woning of het verkrijgen van de goedkeuring van uw (ver)bouwplan.

In de lijst van zaken staat aangegeven welke spullen de verkopende partij achterlaat, meeneemt of ter overname aanbiedt. Wilt u een aantal zaken overnemen? Meldt dit dan ook bij de onderhandeling/ het doen van een bod.



## 3. Koopovereenkomst

Nadat er een mondelinge overeenstemming is bereikt worden alle afspraken zorgvuldig vastgelegd in de koopovereenkomst. Hiervoor hebben wij uw persoonlijke gegevens nodig.

Wij werken hiervoor met een online platform: Move. U krijgt van ons een link om hierop in te loggen en uw gegevens in te vullen. Hierbij moet u ook de keuze maken bij welke notaris u de overdracht wilt laten plaatsvinden.



## 4. Financiering

Afhankelijk van de afspraken in de koopovereenkomst heeft u een periode de tijd om de financiële zaken voor de aankoop van de woning te regelen. Laat u het ons weten als dit gelukt is?

Nadat uw financiering is geregeld dient u op tijd zorg te dragen voor de waarborgsom of bankgarantie. Deze bedraagt 10% van de koopsom van de woning.



## 5. Inspectie en sleuteloverdracht

Voor de sleuteloverdracht plaatsvindt zullen we samen met u en de verkoper naar de woning gaan om de eindinspectie uit te voeren en de meterstanden op te nemen. Bij akkoord gaan we naar de notaris voor het officiële moment, kan de eigendoms-overdracht plaatsvinden en ontvangt u de sleutels van uw nieuwe thuis.

**Volg ons op  
social media!**





**Hardinxveld-Giessendam**

Peulenstraat 137  
3371 AL Hardinxveld-Giessendam

**Sliedrecht**

Thorbeckelaan 1  
3362 BL Sliedrecht

**Contact**

 0184 – 670 733  
 info@alblasserwaard.nl

Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Voor onduidelijkheden of zaken die niet zijn vermeld in deze brochure kunt u uiteraard altijd contact opnemen met Alblasserwaard Makelaars & Taxateurs: 0184-670733