



€ 995.000 k.k.

Zuiderstraat 73 West-Graftdijk



ADRES	Zuiderstraat 73, 1486 MK WEST-GRAFTDIJK
TYPE WONING	vrijstaande woning
BOUWJAAR	1989
LIGGING	aan water, vrij uitzicht, aan vaarwater
ONDERHOUD BINNEN	goed
ONDERHOUD BUITEN	goed
ENERGIELABEL	A++
ISOLATIE	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
CV KETEL TYPE	Remeha 2018
BOUWJAAR CV KETEL	2018
VOORZIENINGEN	buitenzonwering, dakraam, tv kabel, rookkanaal, airconditioning, sauna
WOONOPPERVLAKTE	169 m ²
INHOUD	818 m ³
PERCEELOPPVERLAKTE	623 m ²
AANTAL KAMERS	4
AANTAL SLAAPKAMER	3
AANVAARDING	in overleg
VRAAGPRIJS	€ 995.000,- k.k.

OMSCHRIJVING

ECHT duurzaam genieten aan het Noord-Hollands kanaal met eindeloos uitzicht!

In het gezellige West-Grafdijk staat deze vrijstaande woning op een werkelijk unieke plek, direct aan het Noord-Hollands kanaal. Hier woon je in alle rust en ruimte, met een weids en adembenemend uitzicht over water en groen, terwijl voorzieningen en uitvalswegen verrassend dichtbij zijn. Een zeldzame combinatie van vrijheid, comfort en bereikbaarheid.

De woning, welke onder eigen architectuur is gebouwd, staat op een royaal perceel van maar liefst 623 m² en biedt volop mogelijkheden. Daarnaast is deze woning bijzonder energiezuinig en helemaal klaar voor de toekomst. Met een (hybride) warmtepomp, twaalf zonnepanelen en volledige isolatie beschikt de woning over energielabel A++. Duurzaam wonen met lage energielasten én optimaal comfort.

Met drie slaapkamers (mogelijkheid om een vierde slaapkamer te realiseren van ca. 10 m², schets is aanwezig) én de mogelijkheid tot gelijkvloers wonen is dit een huis dat meegroeit met iedere levensfase. De inpandig bereikbare garage c.q. bijkeuken met ruimte voor wasautomaat en droger, tevens ingebouwde vriezer, en de ruime oprit met plaats voor meerdere auto's, een caravan of camper zorgen voor extra gemak. Binnen valt direct de zeer uitgebreide keuken op: een droom voor iedere kookliefhebber. Met onder andere een Quooker, inductiekookplaat, combi-stoomoven, combi-magnetronoven, warmhoudlade/oven, vaatwasser, koelkast veel werkruimte en een doordachte indeling kom je hier werkelijk niets tekort.

Buiten is het elke dag genieten. Via de garage/bijkeuken met extra kanteldeur (doorrijstal) naar het terras dat volledig is voorzien van een windscherm met vier schuifdeuren. De royale tuin op het zuidwesten grenst via een brug over de sloot direct aan het kanaal en biedt volop zon, privacy en een uitzicht dat nooit verveelt. Met een eigen aanlegsteiger leg je hier eenvoudig je boot of zeilschip aan en vaar je zo het Noord-Hollands kanaal of het Alkmaardermeer op. Of je nu houdt van watersport, tuinieren of simpelweg

ontspannen in alle rust, deze plek voelt iedere dag als vakantie.

Kortom: rust en ruimte aan het Noord-Hollands kanaal, gecombineerd met comfort en duurzaamheid. Dit is wonen op een niveau dat je zelden tegenkomt.

Indeling:

Begane grond:

Bij binnenkomst in de hal valt direct de ruime en statige uitstraling op die perfect bij de woning past, mede door de ruime vide met groot Velux dakraam. Hier vind je de meterkast, het toilet met fonteintje, de trap naar de eerste verdieping en de toegang tot de woonkamer. In de hal staat eveneens een waterontharder met vaste aansluiting. Vanuit de hal bereik je tevens de ruime slaapkamer op de begane grond, voorzien van een eigen douche, wastafelmeubel en praktische inbouwkasten met spiegelglazen schuifdeuren, ideaal voor gelijkvloers wonen of gastenverblijf.

In de woonkamer valt direct de lichtinval op. Grote raampartijen zorgen voor een prachtig uitzicht op de tuin en het water. Aan de linkerzijde bevindt zich de royale keuken, die werkelijk van alle gemakken is voorzien. De keuken beschikt over een koelkast, inductiekookplaat, afzuigkap met buitenmotor, vaatwasser, Quooker, inbouwafvalstelsel en maar liefst meerdere ovens, waaronder een combi-stoomoven en combi-magnetron, tevens ook een warmhoudlade met ovenfunctie. Hier bereid je moeiteloos een uitgebreid diner voor familie en vrienden.

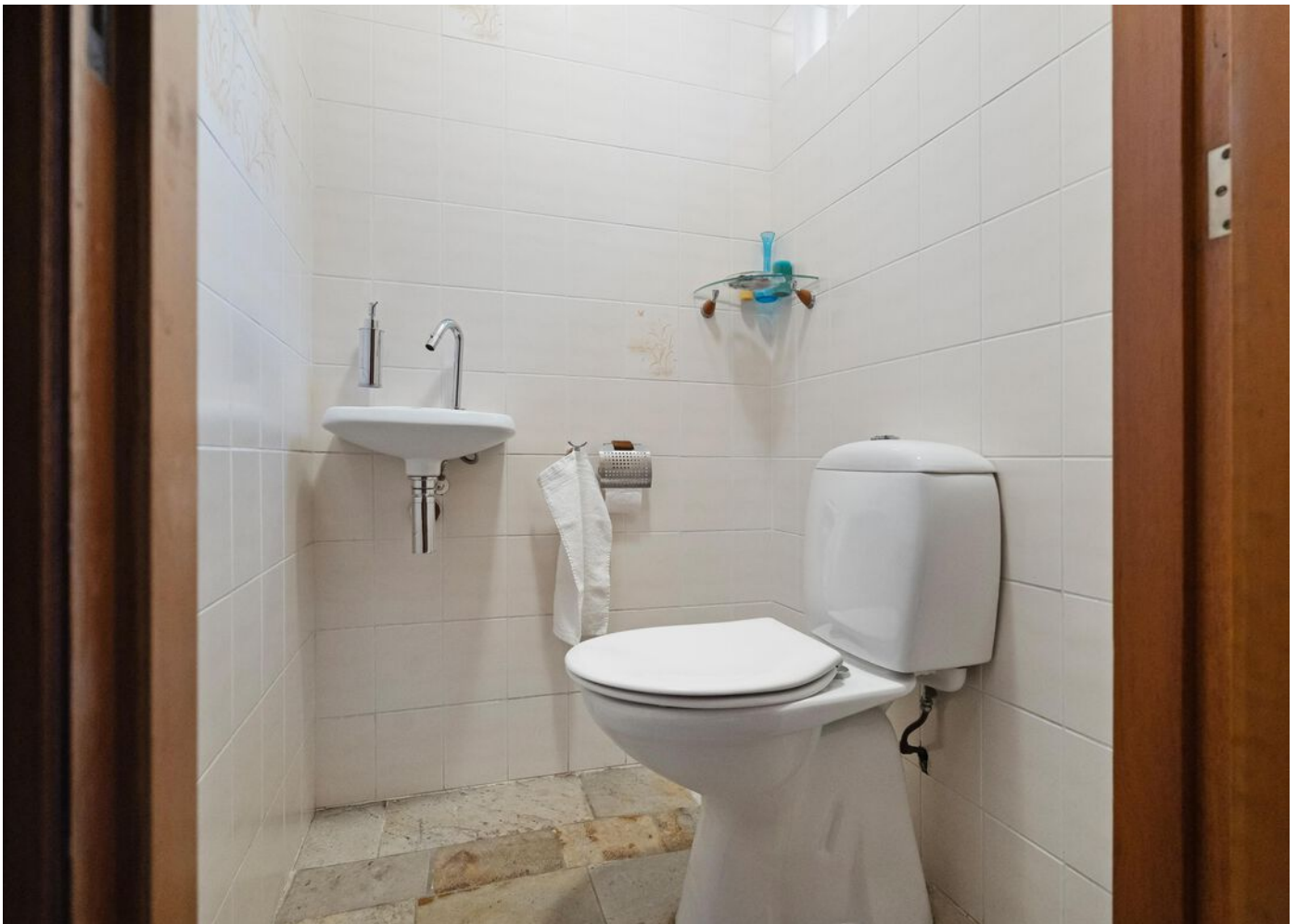
Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping vind je twee zeer royale slaapkamers. De badkamer is een ware wellnessruimte, compleet met ligbad, douchecabine, wastafelmeubel en sauna – een plek om volledig tot rust te komen. Eventueel is de badkamer eenvoudig om te bouwen tot vierde slaapkamer van ca. 10 m² (schets is aanwezig). De andere twee slaapkamers zijn voorzien van praktische inbouwkasten, waarvan één met wastafel en spiegel en Velux dakraam. Op de overloop bevindt zich daarnaast een tweede toilet met fonteintje.











































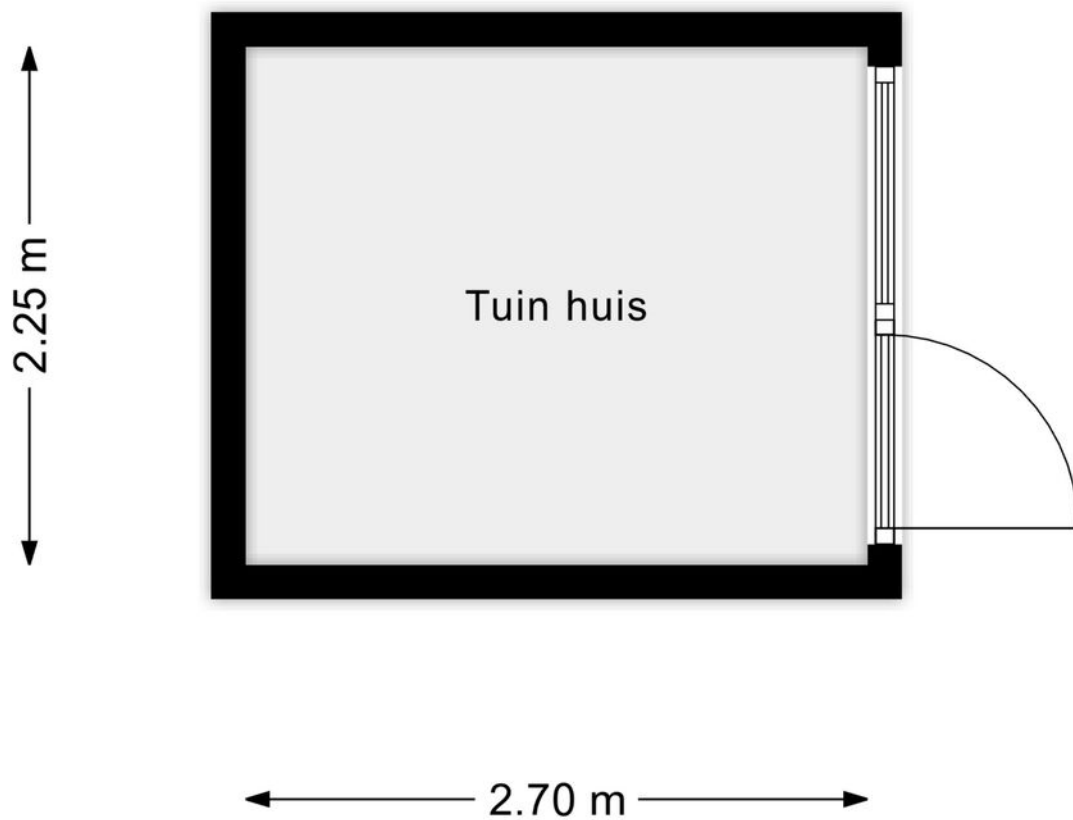




PLATTEGROND



PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

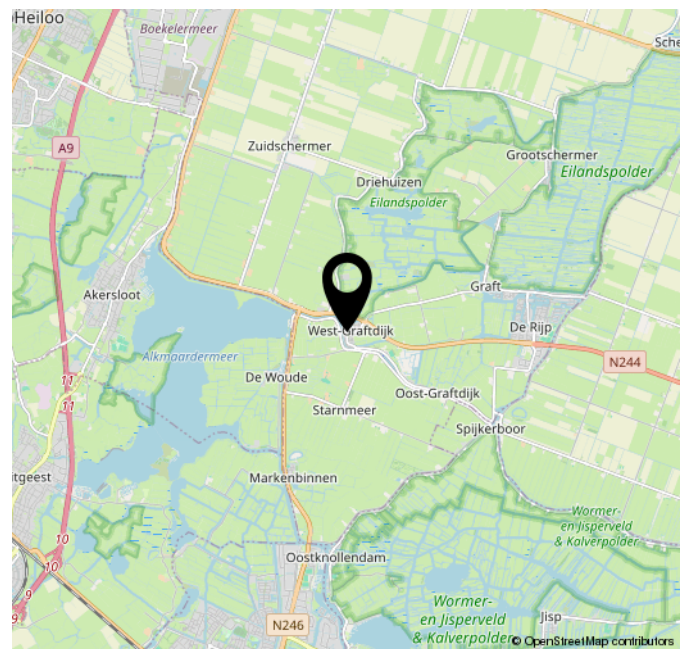
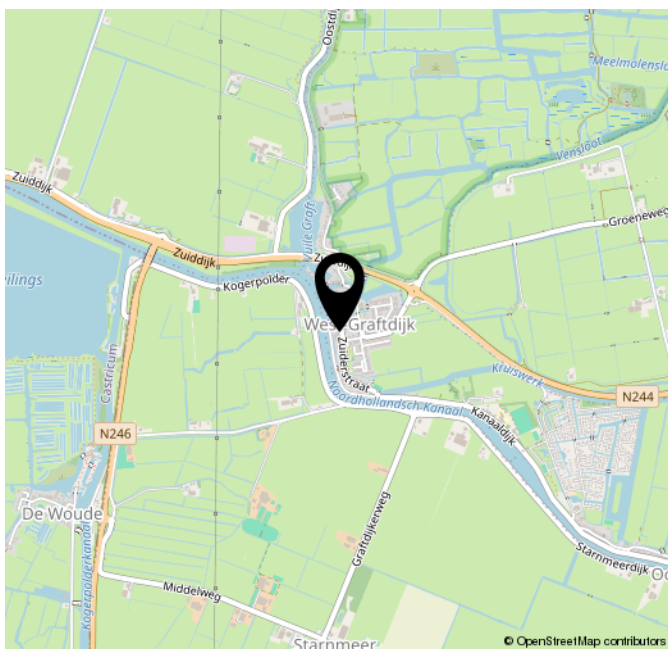
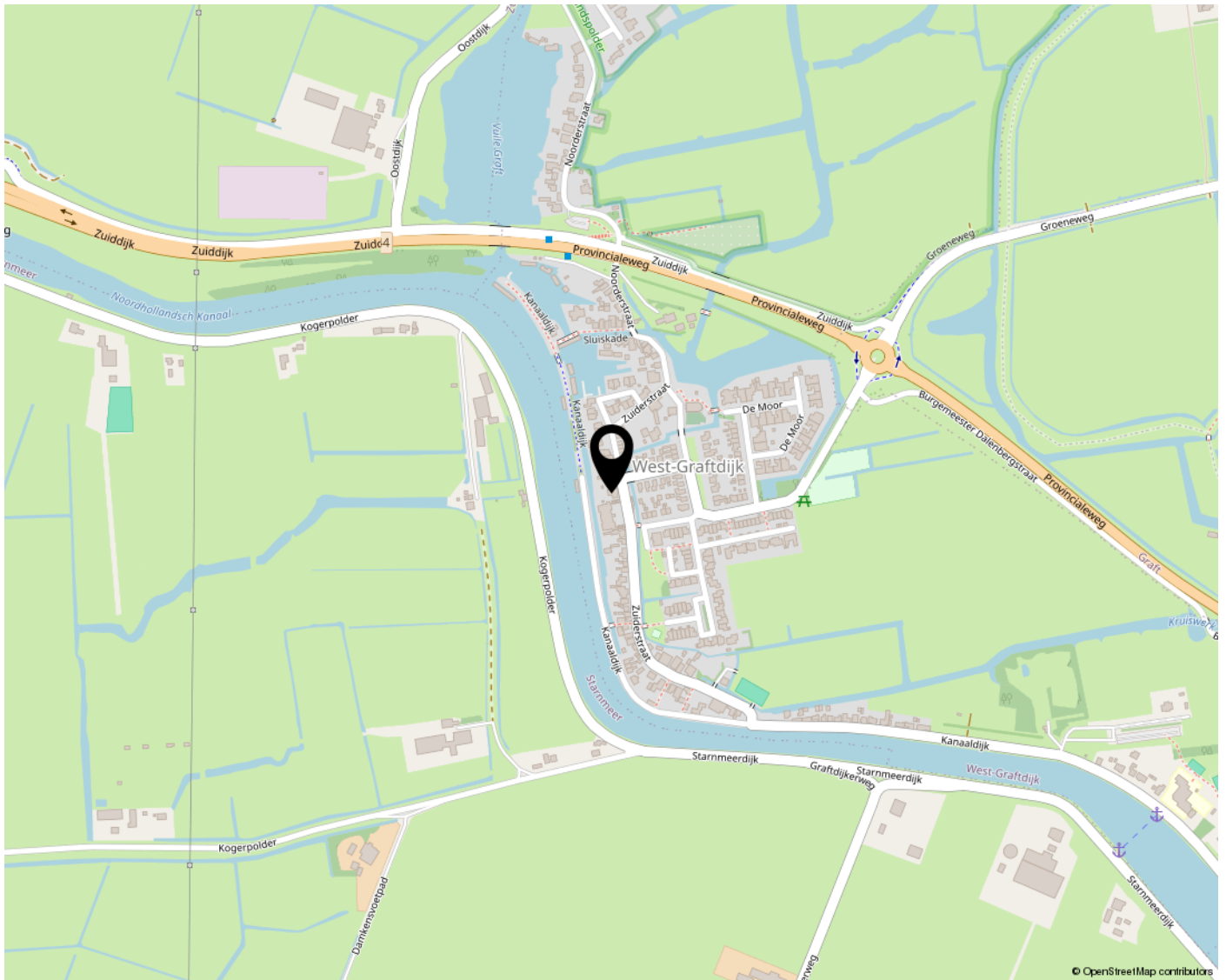
Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Graft-De Rijp
—	Huisnummer	Sectie		G
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	763	
—	Voorlopige kadastrale grens	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.		
—	Administratieve kadastrale grens			
—	Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

LOCATIE OP DE KAART



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers			X	
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X	
- losse (hang)lampen			X	
- Schemerlampen en staande lampen		X		
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- wandmeubel en losse kasten en bureau		X		
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen				X
- overgordijnen			X	
- vitrages			X	
- rolgordijnen	X			
- lamellen	X			
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen	X			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden	X			
- schilderij ophangstelsel	X			
- Gordijnenkoof in de woonkamer	X			
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat		X		
- Stoomoven		X		
- Buitenmotor afzuigkap	X			
Keukenaccessoires, te weten				
- reling	X			
- Balk met inbouwspots	X			
- Inbouwspots onder de kasten (kabel loopt via de slaapkamer)	X			
- Eettafel in de keuken			X	
- Warmhoudlade	X			
- Plafondverlichting en hanglamp keuken			X	
- Accessoires in de keukenladen en kasten		X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- Afvalstelsel inbouw	X			
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren	X			
Sauna toebehoren	X			
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
- Afval Emmertje	X			
- Plafondlamp en glazen hoekplankje	X			
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet	X			
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- Deels verlaagd plafond met opbergruimte met inbouwspots	X			
-				X
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis	X			
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning	X			
Screens	X			
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
- Warmtepomp	X			
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Terrasafwerking met 4 schuifdeuren en 3 vaste panelen	X			
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuinverlichting: 2 lantaarnpalen, schuurverlichting, totaal 8 lichtpunten, diverse stopcontacten schakelbaar via meterkast, meerdere schakelaars	X			
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
Beschoeiing sloot en brug.	X			
Plantenbak voorzijde woning	X			
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X
- Zuidelijke afscheiding burens is van de burens.				X
- Noordelijke afscheiding burens is verstevigd.				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

EXTRA INFORMATIE

Wat zijn de drie dagen bedenktijd?

Na ondertekening van de koopovereenkomst heeft de koper, volgens de wet, drie dagen bedenktijd. De koper heeft het recht om binnen deze 3 dagen van aankoop van de woning af te zien. De 3 dagen bedenktijd gaan in nadat een getekend exemplaar van de overeenkomst aan de koper is overhandigd, maar er zitten wat mitsen en maren aan.

Wat is een eigendomsbewijs van een woning?

Een eigendomsbewijs is het door het Kadaster geaarmerkte bewijsstuk waarmee je aantoont dat jij de eigenaar bent van de woning. Een eigendomsbewijs hoort bij een woning en is niet persoonlijk. Bij de overdracht van een woning wordt het afschrift van de notaris verstrekt aan een volgende eigenaar.

Wat betekent 'kosten koper'?

"Kosten Koper", meestal afgekort als k.k. achter de vraagprijs, betekent dat de overdrachtskosten voor rekening van de koper komen. Dit zijn de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van jou als koper. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht je daarover te informeren. Heb je serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar in overleg met de verkoper besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

Wanneer komt de koop tot stand?

Als de verkoper en koper het mondeling eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), is er een koop. De verkopende makelaar legt deze koop vast in een koopovereenkomst. Daarin moet staan wat de partijen hebben afgesproken. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de boeteclausule. Dergelijke aanvullende afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is getekend of van tevoren mondeling akkoord is bevonden. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten de partijen het eens zijn voor de mondelinge koop. Let op: je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij jouw bod moet je melden dat dit "onder voorbehoud financiering" is. De koop wordt overigens pas definitief nadat de koopovereenkomst zowel door verkoper als koper getekend is en de drie dagen bedenktijd voor koper zijn verstreken.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je kan niet afdwingen dat je in onderhandeling bent. Je bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met je in onderhandeling is. Je bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen.

OVER ONS



ECHT Makelaars & Taxateurs In het kort

Wij zijn ECHT Makelaars & Taxateurs. Een in 2020 opgericht makelaarskantoor voor de woningmarkt in de regio groot Alkmaar. Korte lijnen, een persoonlijke aanpak, lokaal bekend en een professionele aanpak maakt ons ECHT.

Aangenaam kennis te maken.

Laurens Slikker is al sinds 2016 actief in de makelaardij. Opgegroeid in de omgeving van Schagen. Inmiddels woonachtig in Alkmaar en werkzaam in de makelaardij in deze schitterende stad. Laurens behaalde in 2013 zijn titel RM RT (Register Makelaar & Register Taxateur) en is hij beëdigd NVM makelaar. Naast dat hij zeer veel ervaring heeft met het aan- en verkopen van woningen kan en mag hij tevens taxatierapporten opstellen.

Petra Duijn – de Jager is sinds november 2024 werkzaam bij ons als Office Manager. Grote kans dus dat je mij aan de telefoon krijgt wanneer je ons kantoor belt! Als Office Manager zorgt zij voor het reilen en zeilen binnen ons kantoor. Zij plant afspraken, ondersteunt het team waar nodig en houdt alles strak georganiseerd. Om zichzelf verder te ontwikkelen, start Petra in mei 2026 met de opleiding tot assistent-makelaar. Zo kan ze haar kennis verder verdiepen en nog meer betekenen voor onze klanten!

Wij zijn ECHT

ECHT is hét nieuwste NVM makelaarskantoor voor de regio groot Alkmaar. Wij zijn geen dertien in een dozijn traditioneel makelaarskantoor. Wij nemen echt alles rond de verkoop voor je uit handen. Van de eerste afspraak tot aan de sleuteloverdracht. Wij gaan net even verder dan de rest en gaan door totdat je ECHT tevreden bent. Hoe denken wij jou tevreden te maken? Wij zorgen voor het beste advies, hoogste rendement en een realistische kijk op de woningmarkt. We zetten net dat stapje extra waar nodig, maken gebruik van de nieuwste technieken, maar houden ook nog steeds gewoon van ouderwets hard werken. Daarnaast zien wij ook echt de kracht van social media bij het verkopen, aankopen en verhuren van woningen. Door hier op de juiste manier gebruik van te maken, bereiken we duizenden potentiële kopers meer dan wanneer je een huis alleen op Funda plaatst.



Bezoekadres (op afspraak)

Laat 159
1811 EE Alkmaar