

Vrijstaande woning met karakter,
historie en moderne
verduurzaming!

Oostgraftdijk 29,
1487 MB Oost-Graftdijk

Welkom

bij Broekman Makelaars

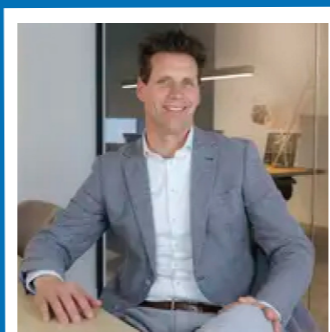
Beste belangstellende,

Met de informatie uit deze brochure kunt u al een aardig idee krijgen of deze aanbieding aan uw wensen en eisen voldoet. Spreekt het pand u aan? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging! Bij voorbaat willen wij u melden dat het niet vreemd is om een pand nogmaals te bezichtigen. Welke drempels er ook kunnen zijn om een koopbeslissing te nemen; wij zullen alles in het werk stellen u zo goed mogelijk te helpen.

Financiële mogelijkheden. U kunt bij ons terecht voor een vrijblijvend hypotheekgesprek. Zo weet u wat uw mogelijkheden zijn en kunt u gericht op zoek gaan naar een passende woning. Uw interesse gewekt? Voor afspraken/bezichtigingen en/of vragen kunt u contact opnemen met ons kantoor. Laat u geheel vrijblijvend informeren over wat wij voor u kunnen betekenen. Dit kan via ons telefoonnummer, mailadres of u loopt even bij ons naar binnen:

- 072 562 55 44
- demare@broekmanmakelaars.nl
- Europaboulevard 10 - 12 Winkelcentrum De Mare, 1825 SB Alkmaar

Als u voornemens bent om uw huis te gaan verkopen is er sprake van een waardebepaling. U ontvangt dan geen taxatierapport, maar wij geven u een indicatie van de opbrengst van uw woning in de huidige markt. Een waardebepaling met daaraan gekoppeld een oriënterend gesprek is gratis.



John Duinmaijer

Maak kennis met
jouw makelaar!



Kenmerken

van de woning

Adres	Oostgraftdijk 29
Postcode	1487 MB
Plaats	Oost-Graftdijk
Gemeente	Graft-de Rijk
Ligging	Aan rustige weg, landelijk gelegen
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw



Bouwjaar	1959
Inhoud	489 m ³
Woonoppervlakte	102 m ²
Perceeloppervlakte	222 m ²
Energielabel	B
Cv-ketel	Intergas 2024

Soort woning	Eengezinswoning
Aantal kamers	4
Verwarming	Cv ketel
Ligging tuin/balkon	Zuid
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas





Omschrijving van de woning

TE KOOP - Vrijstaande woning met karakter, historie en moderne verduurzaming!

Oostgraftdijk 29 te Oost-Graftdijk

Aan de karakteristieke Oostgraftdijk staat deze bijzondere vrijstaande woning met een rijke geschiedenis. Oorspronkelijk gebouwd in 1886 als zondagschool en in 1959 samengevoegd met de woning van de kosteres tot de huidige woning. Daarbij is tevens een nieuwe fundering aangebracht. De woning combineert historische charme met hedendaags wooncomfort en is de afgelopen jaren op diverse punten verduurzaamd en gemoderniseerd.

De woning kenmerkt zich door de vele raampartijen, waardoor de leefruimtes aangenaam licht zijn. Op de begane grond bevinden zich de woonkamer, de nette keuken, een slaapkamer en de badkamer. De keuken is verzorgd uitgevoerd en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met grote oven, een afzuigkap, een grote koelkast en een vaatwasser.

De badkamer is ruim van opzet en beschikt over een dubbele inloopdouche, wastafelmeubel, zwevend toilet en vloerverwarming. Vanuit de badkamer is de royale inloopkast bereikbaar. Tevens is de inpandige garage vanuit de woning toegankelijk.

Op de verdieping bevindt zich boven de woning een multifunctionele ruimte van circa 20 m². Deze ruimte biedt de mogelijkheid tot het realiseren van twee slaapkamers. Daarnaast biedt ook de ruimte boven de garage de mogelijkheid om een slaapkamer te realiseren waardoor de woning in totaal over 4 slaapkamers kan beschikken.

Rondom de woning ligt een ruime tuin met onder meer een vijver, buitenkraan en een grote voortuin op het zuiden met eigen oprit, waar het heerlijk vertoeven is. Daarnaast beschikt de woning over een beschutte achtertuin (begrensd met bomen), waardoor u op verschillende momenten van de dag kunt genieten van zon, rust en privacy.

De inpandige garage beschikt bovendien over krachtstroom, wat extra mogelijkheden biedt voor bijvoorbeeld hobby's, elektrisch laden of werk aan huis.

De woning is de afgelopen jaren goed geïsoleerd en voorzien van diverse energiebesparende maatregelen. Zo zijn er vloerisolatie en spouwisolatie aangebracht, is het dak in 2021 vernieuwd en geïsoleerd en zijn er in datzelfde jaar 18 zonnepanelen geplaatst. Daarnaast beschikt de woning over dubbele beglazing, deels uitgevoerd in HR++ glas, en deels kunststof kozijnen.

Bijzonderheden:

- Vrijstaande woning met karakter en historie;
- Slaapkamer en badkamer op de begane grond;
- Inpandig bereikbare garage;
- Extra ruimte boven de garage van circa 20 m²;
- Dak vernieuwd en geïsoleerd in 2021;
- 18 zonnepanelen geplaatst in 2021.

Omgeving:

Oost-Graftdijk is een sfeervol en landelijk gelegen dorp met karakteristieke bebouwing en fraaie uitzichten over de omliggende polders. In het dorp zijn onder meer een basisschool en sportvereniging aanwezig. Voor winkels, horeca en overige voorzieningen ligt De Rijk op korte fietsafstand.

De omgeving biedt volop mogelijkheden voor recreatie. Met een eigen boot vaart u via de omliggende waterwegen richting het Alkmaardermeer en zelfs Amsterdam. Daarnaast grenst de omgeving aan natuurgebied de Eilandspolder, een geliefd gebied voor wandelen, fietsen en varen.

Bent u op zoek naar een karakteristieke vrijstaande woning op een bijzondere locatie met veel ruimte en een rijke historie? Neem dan contact met ons op voor meer informatie of het plannen van een bezichtiging.









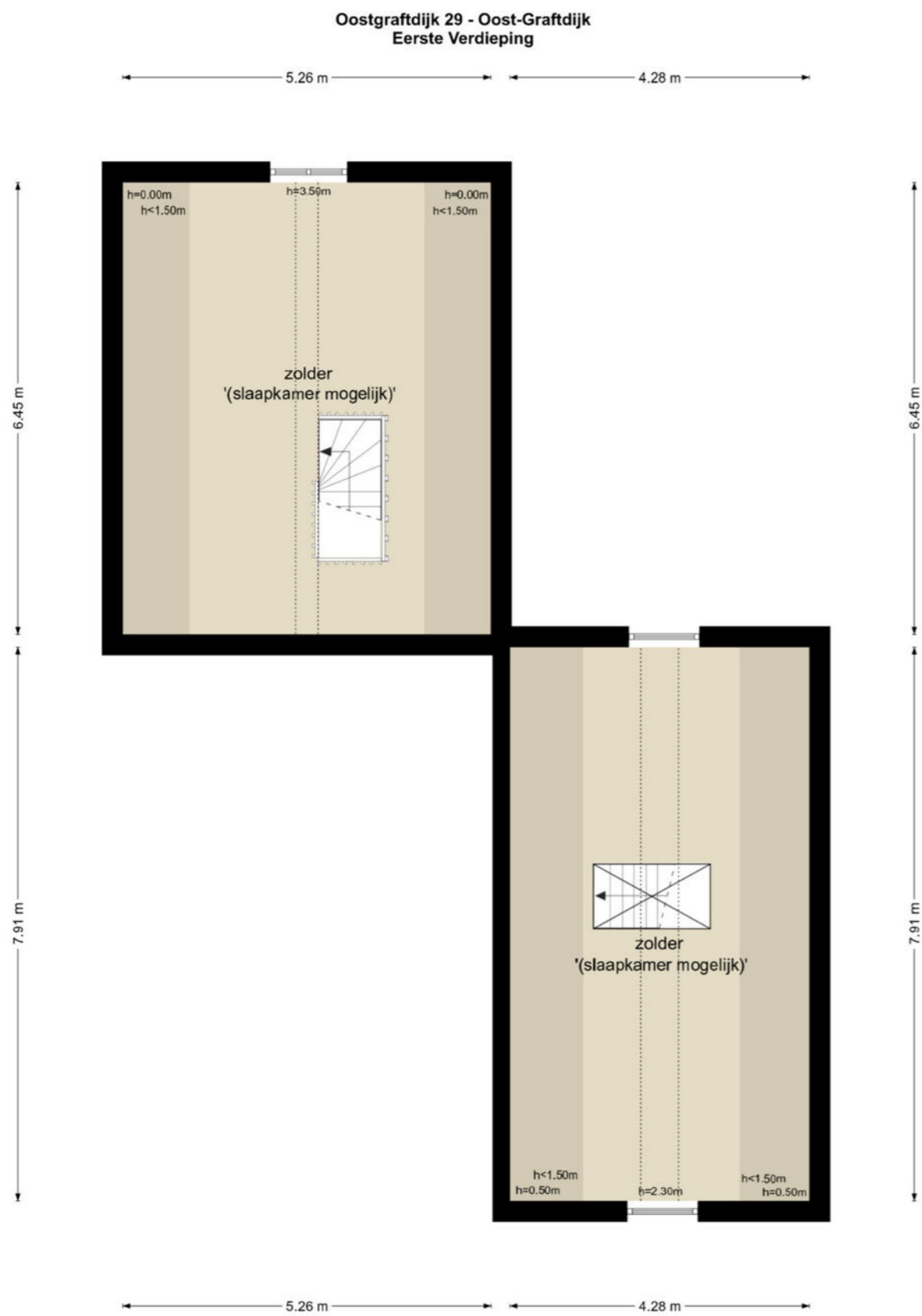


Plattegronden

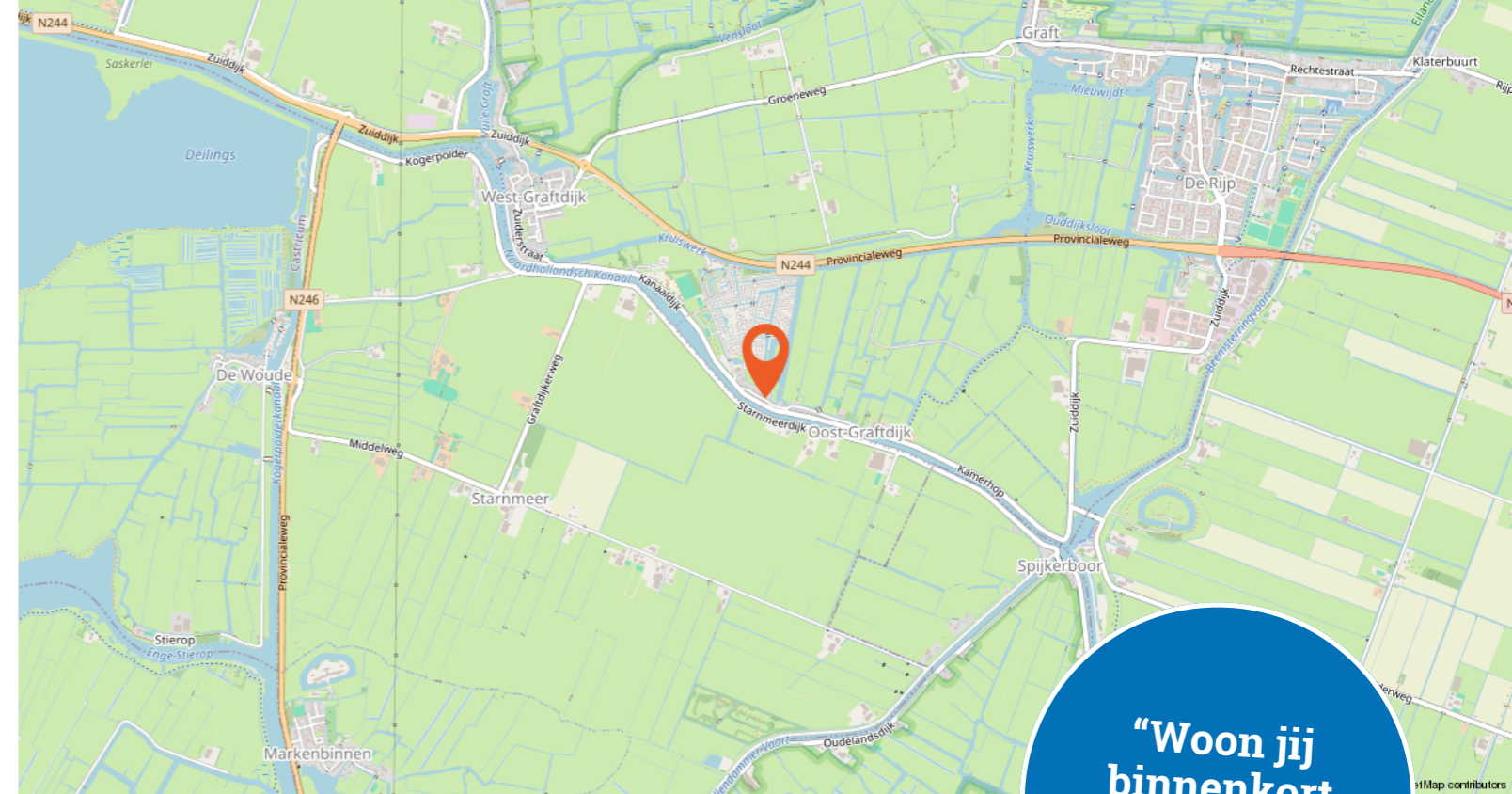
van de woning.



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl



“Woon jij binnenkort op deze locatie?”

De locatie op de kaart.



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Vriezer				x
Koel-vriescombinatie				x
Vaatwasser	x			
Quooker				x
Koffiezetapparaat				x
Woning - Sanitair/sauna				
Toilet				x
Toiletrolhouder				x
Toiletborstel(houder)				x
Fontein				x
Ligbad				x
Jacuzzi/whirlpool				x
Douche (cabine/scherm)	x			
Stoomdouche (cabine)				x
Wastafel				x
Wastafelmeubel	x			
Planchet				x
Toiletkast				x
Badkamer Toilet	x			
Badkamer Toiletrolhouder				x
Badkamer Toiletborstel(houder)				x
Sauna met toebehoren				x
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				x
Brievenbus		x		
Kluis				x
(Voordeur)bel				x
Alarminstallatie				x
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x			
Rookmelders				x
(Klok)thermostaat	x			
Airconditioning				x
CV-installatie	x			
Boiler				x

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Geiser				x
Screens	x			
Rolluiken				x
Zonwering buiten				x
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				x
Waterslot wasautomaat				x
Zonnepanelen	x			
Oplaadpunt elektrische auto				x
Tuin				
Tuinaanleg/bestrating	x			
Beplanting	x			
Vijver	x			
Buitenverlichting	x			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x			
Tuinhuis/buitenberging				x
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		x		
(Broei)kas				x
(Sier)hek				x
Vlaggenmast(houder)				x
Over te nemen contracten				
CV			x	
Boiler				x
Zonnepanelen				x



Woning
aankopen met
behulp van een
aankoopmakelaar?
Doen!

Aankopen met Broekman Makelaars

Zeker in een tijd waarin de vastgoedmarkt dynamisch en competitief is. Een aankoopmakelaar kan van onschatbare waarde zijn bij het aankoopproces van een woning en onnodige fouten voorkomen. Twijfelt u? Neem gratis en vrijblijvend een aankoopmakelaar mee voor een eerste aankoopbezichtiging.

Stap 1. Opstellen van een zoekopdracht

Tijdens het intakegesprek met de makelaar bespreken we het aankooptraject, dat wat u van ons mag verwachten en uw persoonlijke woonwensen. Denk hierbij aan de grootte van de woning, mogelijke locaties en de gewenste prijsklasse. Tevens bespreken we de huidige woningmarkt en de kansen en bedreigingen, zitten we in een stijgende of dalende woningmarkt. Vervolgens een gen vrijblijvend gesprek met de hypotheekadviseur en dan gaan wij op zoek!

Stap 2. De bezichtiging van uw toekomstige droomhuis

Uit een door Broekman samengesteld aanbod selecteert u de woning- en die u aanspreken. U, of wij maken een afspraak met de verkopers (of diens makelaar) voor de bezichtiging. Daar waar u zich concentreert op aspecten als sfeer, grootte en ligging, kijken wij vooral naar de staat van het onderhoud en adviseren we wellicht een bouwkundige keuring, de staat van de aanwezige apparatuur, de bouwkundige en juridische aspecten en overige zaken die bepalend zijn voor de marktwaarde van het object.

Stap 3. Enthousiast? Dan gaan we over tot de prijsonderhandeling

We adviseren u over de juiste biedingstrategie, wordt het een openingsvoorstel of direct een eindvoorstel door een inschrijving? Voor een accurate prijs gaan we kijken naar de modelwaardes, referenties die recent zijn verkocht uiteraard naar de woning zelf. We zijn er bij elke vervolgstap en zorgen dat alle afspraken goed worden vastgelegd in de koopovereenkomst!

Stap 4. Van het tekenen van de koopovereenkomst tot de sleuteloverdracht

In de koopakte komen verschillende data voor, denk aan uw ontbindende voorwaarden en bouwtechnische keuring. Deze data worden door ons nauwlettend in de gaten gehouden en wanneer nodig gaan we over tot actie. Ook voor onafhankelijk hypotheekadvies bent u bij ons aan het juiste adres. En dan komt het moment van de sleuteloverdracht en organiseren we de eindinspectie. Komt u achteraf toch een gebrek tegen in de woning of heeft u andere vragen? Ook dan staan we voor u klaar.

Over ons Broekman Makelaars

Broekman Makelaars is met drie vestigingen en een ruim klantenbestand een toonaangevende speler op de onroerendgoedmarkt. Drie dynamische NVM-makelaarskantoren die gespecialiseerd zijn in de verkoop, aankoop en taxatie van woningen. Alle vestigingen zijn gemakkelijk bereikbaar en bevinden zich op prima zichtlocaties. Ons team bestaat uit een mix van jong, creatief, dynamisch en ervaren registermakelaars.

Kennis van zaken

Bij het aankopen en verkopen van een woning is inzicht in de huizenmarkt essentieel. Wij hebben ons van meet af aan op de regio gericht en onze betrokken en gemotiveerde medewerkers kennen de stad en haar omgeving als hun broekzak.

Werkwijze en stijl

Onze stijl van werken en samenwerken, de visie die we hebben op de onroerendgoedmarkt, de wijze waarop we omgaan met onze relaties, het zijn stuk voor stuk elementen die sterk verbonden zijn met onze bedrijfscultuur. Onze werkwijze kan omschreven worden als innovatief en daadkrachtig. Hierbij doelen we zowel op de wijze waarop we onze eigen diensten verrichten, als op de manier waarop we de huisvestingsvraagstukken voor

onze relaties oplossen. De manier waarop we onze relaties tegemoet komen is professioneel, open en eerlijk. Wij zijn actief in de markt. Potentiële klanten worden door ons op een doordachte en actieve wijze benaderd. Iets wat in de vastgoedwereld nog vaak achterwege blijft.

Aan welke makelaar vertrouwt u de verkoop van uw woning toe?

Als woningverkoper of woningkoper wilt u alleen het allerbeste. Dat betekent een makelaarskantoor dat beschikt over vakkennis, voldoende marketingmiddelen, een uitgebreid netwerk, integriteit, ruime ervaring en gedreven en professionele medewerkers. Hiervoor bent u bij Broekman Makelaars aan het juiste adres. Wij vinden het van groot belang dat u vooraf goed weet wat uw makelaar voor u gaat doen. Alle gemaakte afspraken krijgt u helder en duidelijk op papier.

Uw interesse gewekt?

Neem contact op met ons kantoor en laat u geheel vrijblijvend informeren over wat wij voor u kunnen betekenen. Uiteraard kunt u ook altijd bij ons binnenlopen.



Kom in contact!

Broekman Makelaars Alkmaar - de Mare

Europaboulevard 10 - 12, 1825 SB Alkmaar
072-5625544 - demare@broekmanmakelaars.nl

Broekman Makelaars Heerhugowaard

Beukenlaan 2-M 1701 DA Heerhugowaard
072-3030406 - hhw@broekmanmakelaars.nl

Broekman Makelaars Alkmaar - Zuid

Limmerhoek 63-64, 1811 BA Alkmaar
072-3034175 - alkmaar@broekmanmakelaars.nl

Broekman Makelaars De Rijp

Venbuurt 20 1483 BV De Rijp
072-5625544 - demare@broekmanmakelaars.nl

Broekman Makelaars Obdam

Zwaansvliet 10 1713 CW Obdam
072-3030406 - hhw@broekmanmakelaars.nl

