

Wordt dit jouw droomhuis?



Groenedijk 2

Oost-Graftdijk

Welkom bij de brochure van deze leuke
vrijstaande woning aan het water!

In deze brochure tref je meer
informatie om zo wel overwogen als
mogelijk een bieding uit te brengen.



Tromp Garantiemakelaars
Middenweg 152
1462 HL Middenbeemster

0299 - 683768
tromp@garantiemakelaars.nl
www.trompgarantiemakelaars.nl



**Een huis koop
je niet alleen**

Wij gaan je daarbij
ondersteunen

Tromp Garantiemakelaars
staat voor je klaar

Geheel vrijblijvend maar zeer gewaardeerd

Een woning kopen of huren omvat toch meer dan alleen beoordelen of de woning naar wens is. Afgezien van de woning is de financiële kant, ook wel "de rekensom" van belang om een weloverwogen beslissing te maken. Uiteraard kan ons team hierbij helpen! Een groot deel van het eigen vermogen zit doorgaans in "de stenen". Om te bepalen hoeveel eigen vermogen er in jouw stenen zit, kunnen wij geheel vrijblijvend langskomen om jouw huidige woning marktconform op waarde te schatten.



Welke hypotheek past bij mij?

De hypotheek kent meerdere smaakjes. Tegenwoordig worden de lineaire hypotheek en de annuïteiten hypotheek het meeste toegepast vanwege de hypotheekrenteaftrek. Daarentegen kennen wij ook de aflossingsvrije hypotheek en kan er een rentevoordeel zijn afhankelijk van het percentage van de marktwaarde van de woning wat je met hypotheek belast. Naast de hypotheek zijn er ook nog andere regelingen, bijvoorbeeld de starterslening en NHG. Meer inzicht in welke hypotheek bij jou past? Wij brengen je graag in contact met onze hypotheekadviseur!

Hoeveel bedraagt mijn kosten koper?

Als je in Nederland een woning koopt, moet je over de koopsom overdrachtsbelasting betalen. Doorgaans is dit 2% van de koopsom, tenzij je gebruik maakt van de startersvrijstelling (0%) of tenzij je er niet zelf gaat wonen (10,4%). Daarnaast heb je te maken met notaris en kadasterkosten. Dit bedraagt normaliter circa € 1.500,- afhankelijk van de notaris die je kiest. Wil je advies over welke notaris je het beste kunt kiezen? Wij zijn je graag van dienst! Tot kosten koper kun je ook de kosten voor de hypotheekadviseur en de taxateur rekenen. Let op! Deze kosten zijn fiscaal aftrekbaar!

Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

In deze brochure tref je alle wetenswaardigheden die wij zorgvuldig voor jou hebben verzameld. Denk hierbij aan de lijst van roerende zaken die de verkoper heeft ingevuld. Eén ding weten wij hoe dan ook zeker en dat is dat we het hier hebben over een ware woondroom. Je woont hier landelijk, comfortabel en hebt de voorzieningen van De Rijp en omliggende steden binnen handbereik!

Vraagprijs € 495.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1959
Inhoud	401 m ³
Woonoppervlakte	101 m ²
Perceeloppervlakte	380 m ²
Tuin	Voortuin
Tuin oppervlakte	27 m ²
Energie label	D (geldig tot april 2035)
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2



Omschrijving van de woning

Vrijstaand wonen voor een "ouderwetse prijs". Klinkt als een fabeltje, toch? En toch kunnen wij je met gepaste trots vertellen: het kan écht. En nee, je hoeft er niet voor naar Den Helder, het oosten van het land of onze zuiderburen te verhuizen. Op slechts 25 minuten van Amsterdam ligt deze unieke kans verscholen, in het charmante en waterrijke Oost-Graftdijk.

Tromp Garantiemakelaars biedt je een bijzonder huis aan, gelegen aan open vaarwater. Een droomplek voor watersportliefhebbers: varen, suppen, zwemmen – deze zomer vier jij vakantie aan je eigen steiger. Een woning aan die het beste van twee werelden samenbrengt: de rust van het dorp én de bereikbaarheid van de Randstad. Voorheen was dit de vestigingsplek van bouwbedrijf Koekoek – een begrip in de regio – nu staat hier een vrijstaande woning aan het water, klaar voor jouw woonplannen.

De woning zelf is praktisch en onderhoudsvriendelijk, dankzij kunststof kozijnen rondom. Binnen krijg je alle ruimte om er jouw droomwoning van te maken. De locatie? Die is tijdloos mooi. Je kijkt uit op kneuterige puntdaken, een klassieke kerktoeren en wat grazend melkvee in de verte. Hollandser wordt het niet.

De huidige indeling ziet er als volgt uit:

Aan de voorzijde bevindt zich de woonkamer, met vrij uitzicht op het groen en het water. De open keuken ligt aan de achterzijde van de woning. In het midden van het huis vind je de hal met trapopgang en toegang tot de kelder. Via de keuken kom je in een tweede hal met het toilet en toegang tot de berging. Deze berging heeft een handige vliering én een achterom.

Op de eerste verdieping bevindt zich twee slaapkamers, waarvan één met vaste kasten, en een ruime, lichte badkamer met ligbad, douche, toilet en wastafel. Dankzij het grote dakraam is de ruimte aangenaam licht en fris.

Rondom de woning is een strook groen aan de zijkant en een stukje gras aan de voorzijde – precies genoeg voor een zitje of een paar planten, maar laten we eerlijk zijn: het echte buitenleven speelt zich hier op het water af.

En dan nog iets over de locatie – want die is écht bijzonder. Oost-Graftdijk is een schilderachtig dijkdorpje in het hart van Noord-Holland, gelegen tussen de weilanden en het water, en omgeven door rust en ruimte. Hier woon je in een landelijke omgeving met het gevoel van vakantie, terwijl je toch verrassend centraal zit. Met de auto rijd je in ongeveer 25 minuten naar Amsterdam of Alkmaar. Purmerend en Zaandam liggen nog dichterbij. De A7 ligt op korte afstand, waardoor je snel en gemakkelijk in de Randstad bent. En ook met het openbaar vervoer zit je hier goed: vanaf station Purmerend of Krommenie-Assendelft pak je de trein richting Amsterdam, en met de bus zijn omliggende dorpen goed bereikbaar.

Wat Oost-Graftdijk écht uniek maakt, is de ligging aan het water. Hier woon je niet alleen vrijstaand, maar ook direct aan open vaarverbindingen. Je stapt zó in je bootje of op je SUP-board. Daarbij kent het dorp een hechte gemeenschap, een gemoedelijke sfeer en volop natuur. Wandelen, fietsen, varen – alles begint hier letterlijk bij je voordeur.

Zie jij jezelf hier al wonen? In een vrijstaand huis, direct aan het water, waar je deze zomer het ultieme vakantiegevoel in eigen dorp beleeft? Neem dan snel contact op voor een bezichtiging – we laten je deze bijzondere plek graag zelf ervaren.

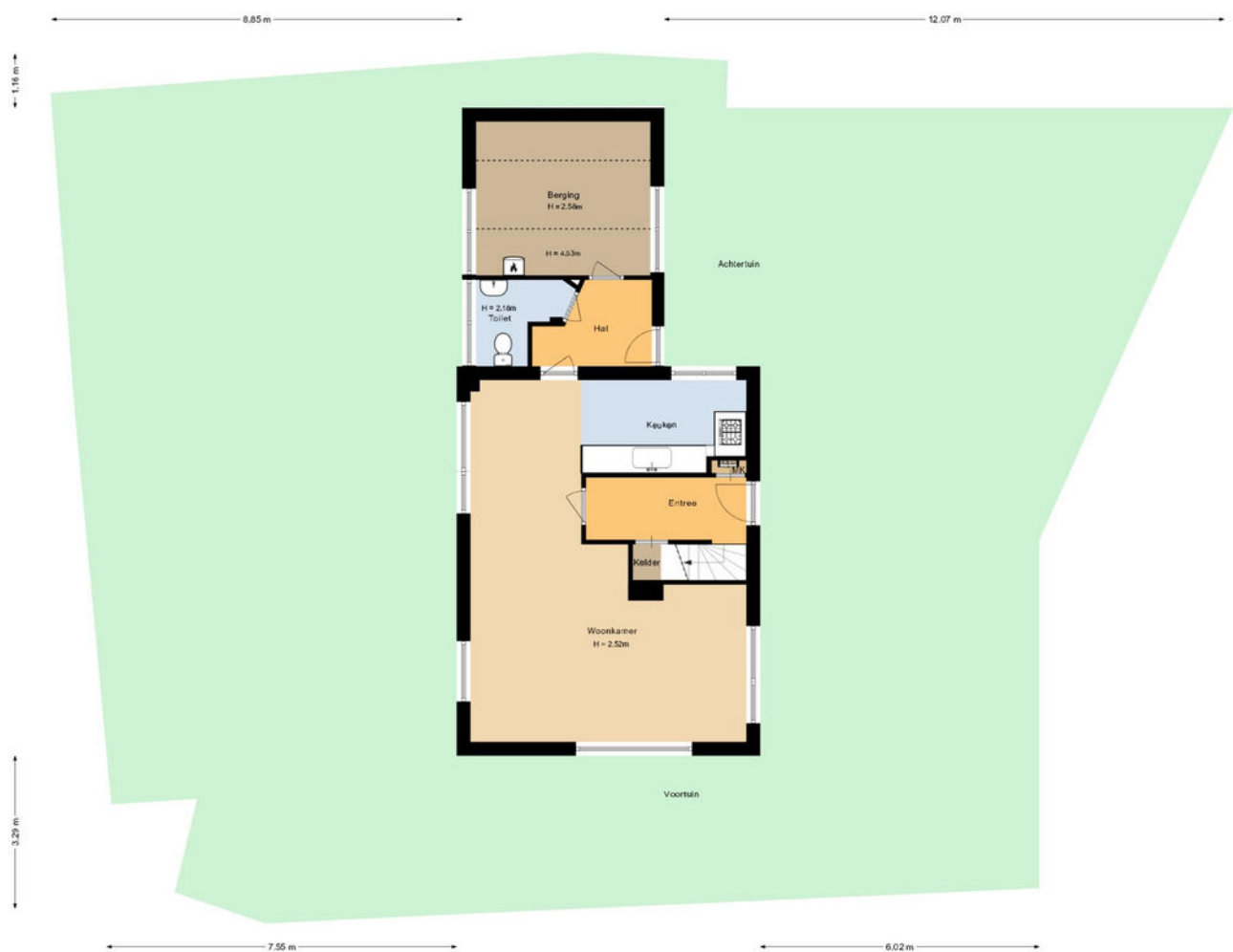
Voor meer informatie en een goede indruk van de woning en de omgeving kijk je onze bezichtigingsvideo. Tot snel!

PS. Ons nieuwe aanbod als eerste zien? Volg ons dan op Social Media, dan zit je pas eersterangs in de markt! Ons werkgebied beslaat een groot gebied in Noord-Holland. Benieuwd wat jouw huidige woning waard is? Onze makelaars komen graag bij je langs voor een vrijblijvend verkoopgesprek met gratis waardebeoordeling!

Bijzonderheden:

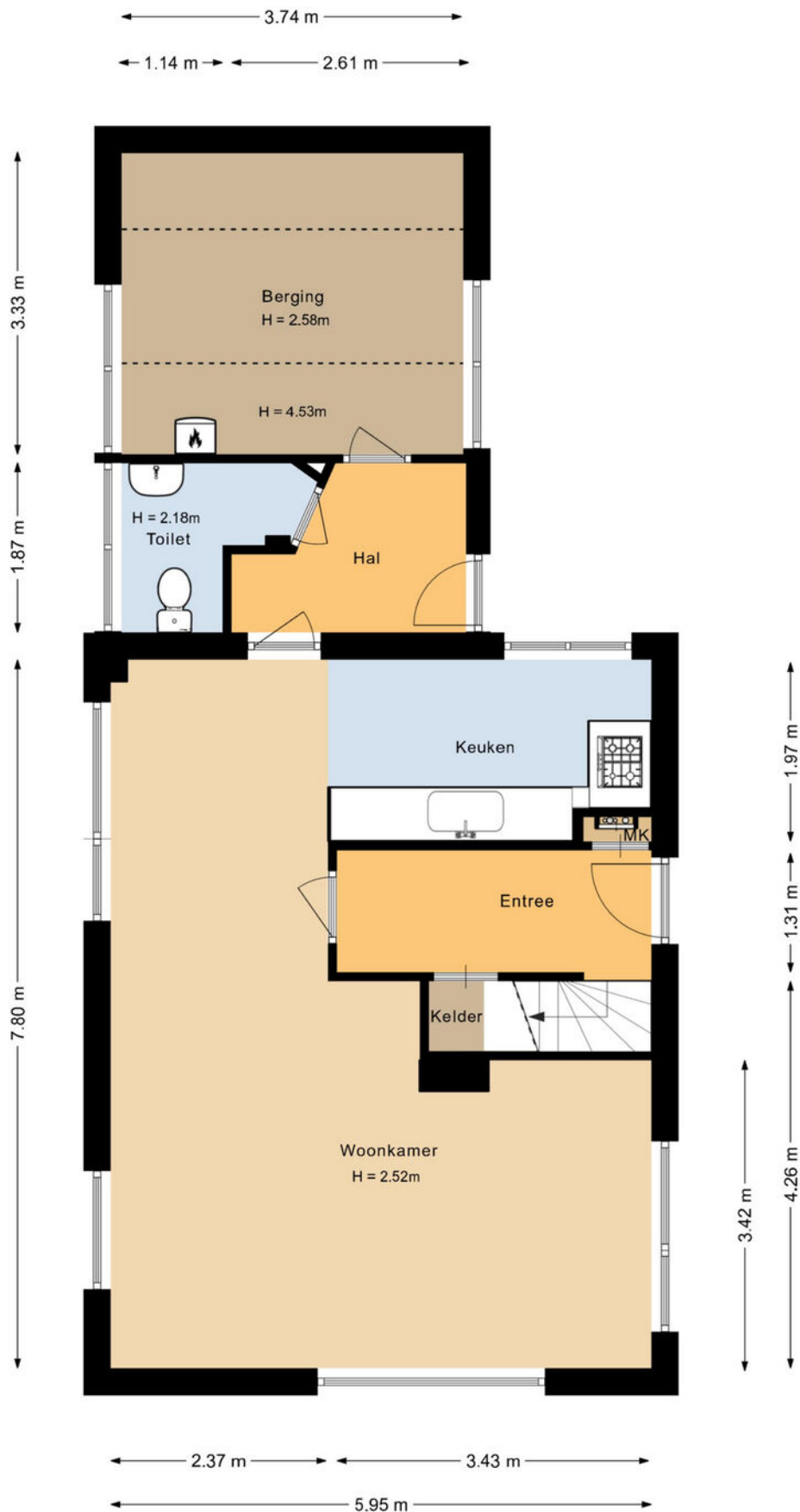
- De woning wordt as-is where-is verkocht;
- De achtergelegen opstallen behoren niet tot hetgeen dat wordt aangeboden.

Situatie



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Parterre



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

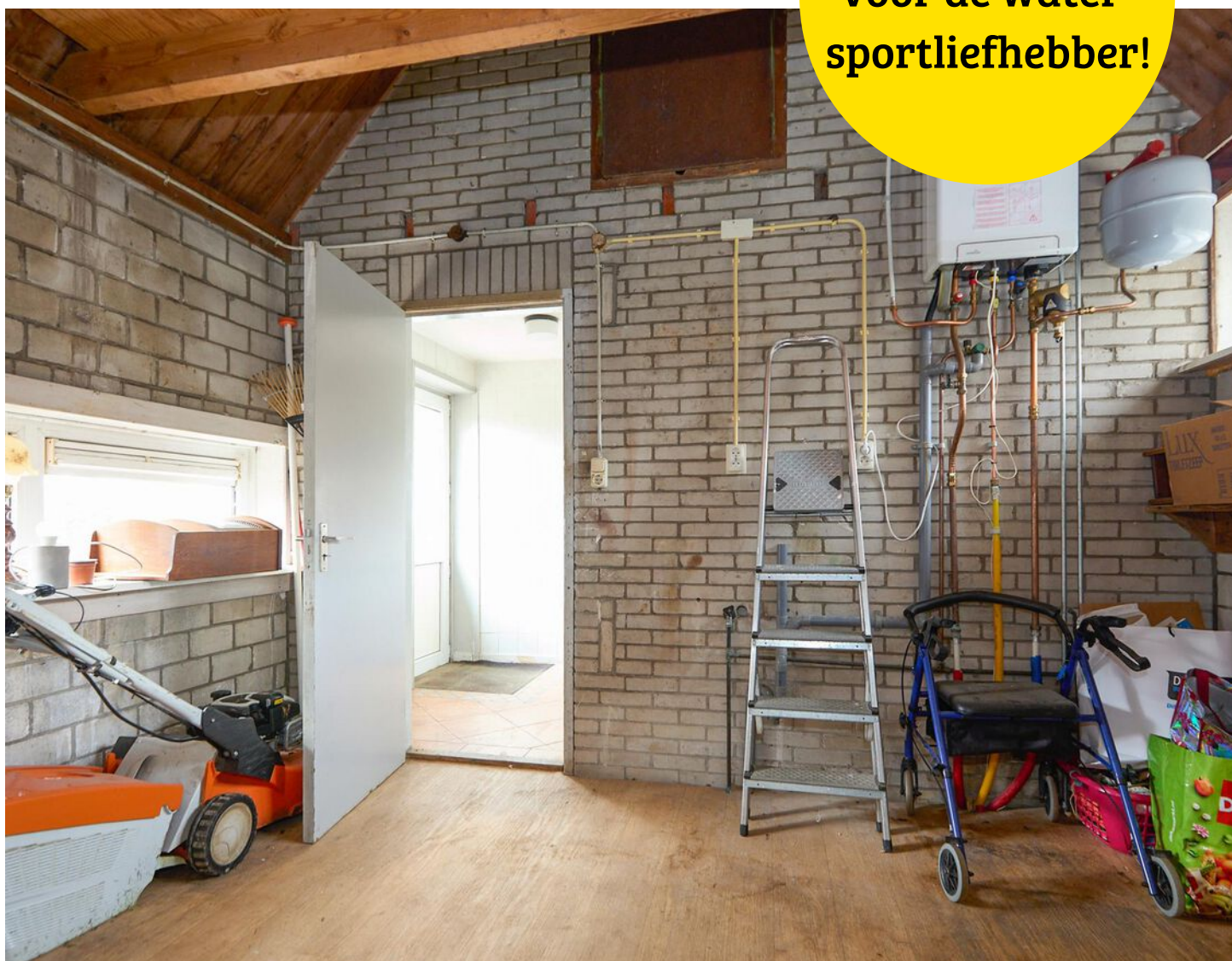








**Genoeg ruimte
voor de water-
sportliefhebber!**

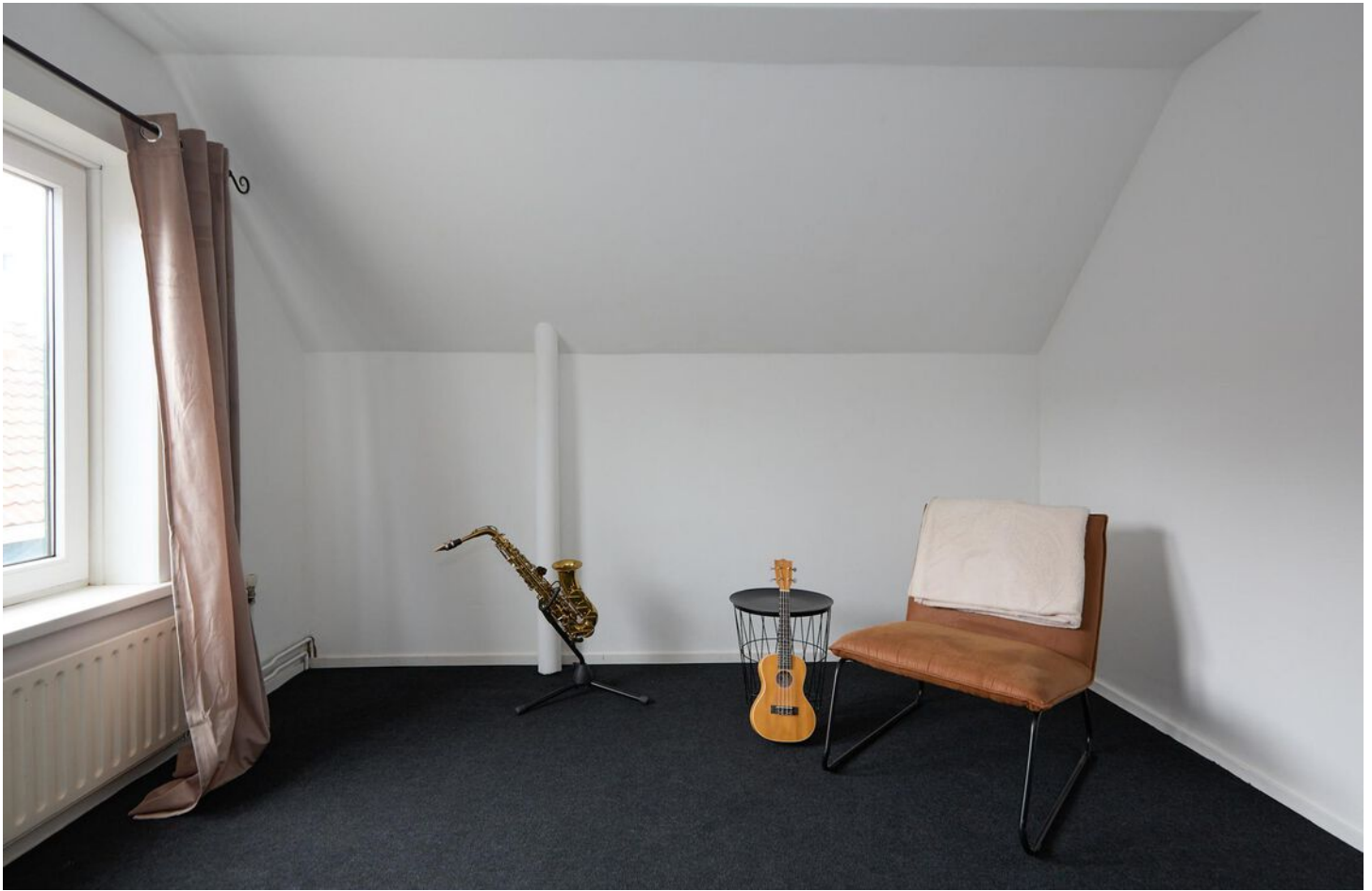


Eerste etage



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.









**Prachtig
Noord-Hollands
uitzicht!**



Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
588341411

Datum registratie
25-04-2025

Geldig tot
22-04-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

D



Isolatie

1 Gevels	+	+	+	+
2 Gevelpanelen	+	+	+	+
3 Daken	+	+	+	+
4 Vloeren	-	+	+	+
5 Ramen	+	+	+	+
6 Buitendeuren	+	+	+	+

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonnepanelen	Geen zonnepanelen	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Groenedijk 2
1487ME Oost-Graftdijk
BAG-ID: 036501000000207

Detailaanduiding

Bouwjaar 1959
Compactheid 2,19
Vloeroppervlakte 101m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

P. Magnee

Vakbekwaamheidsnummer

2400.3235.1989

Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

Inschrijfsnummer

SKGIKOB 013038

KvK-nummer

39090359

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Lijst van zaken

BESCHRIJVING	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		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

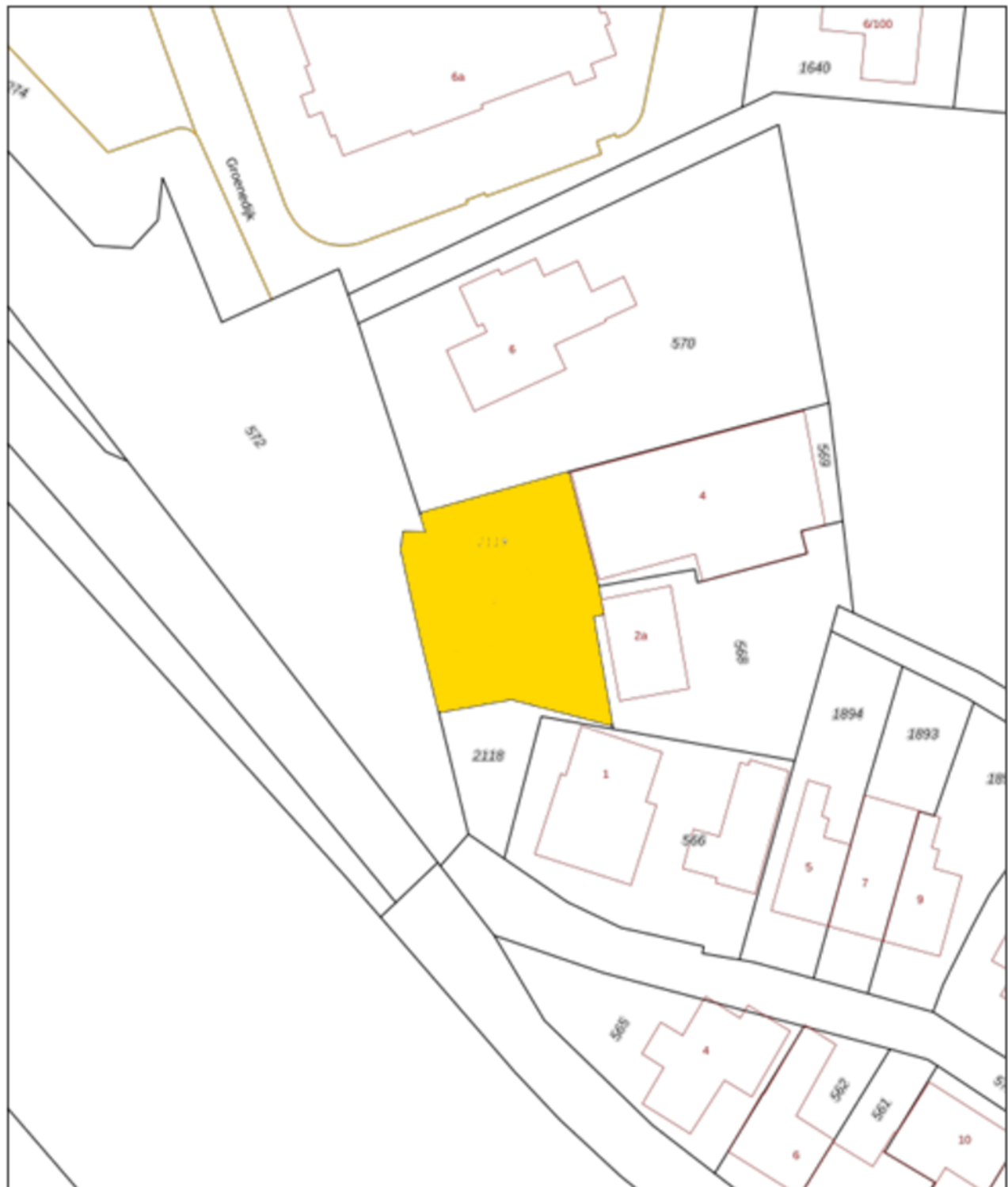
Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: de koekoek



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Graft-De Rijp

Stedje G

Perceel 2119

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare metingen worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

kadaster



Voor een eenduidig uittreksel, geleverd op 4 maart 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

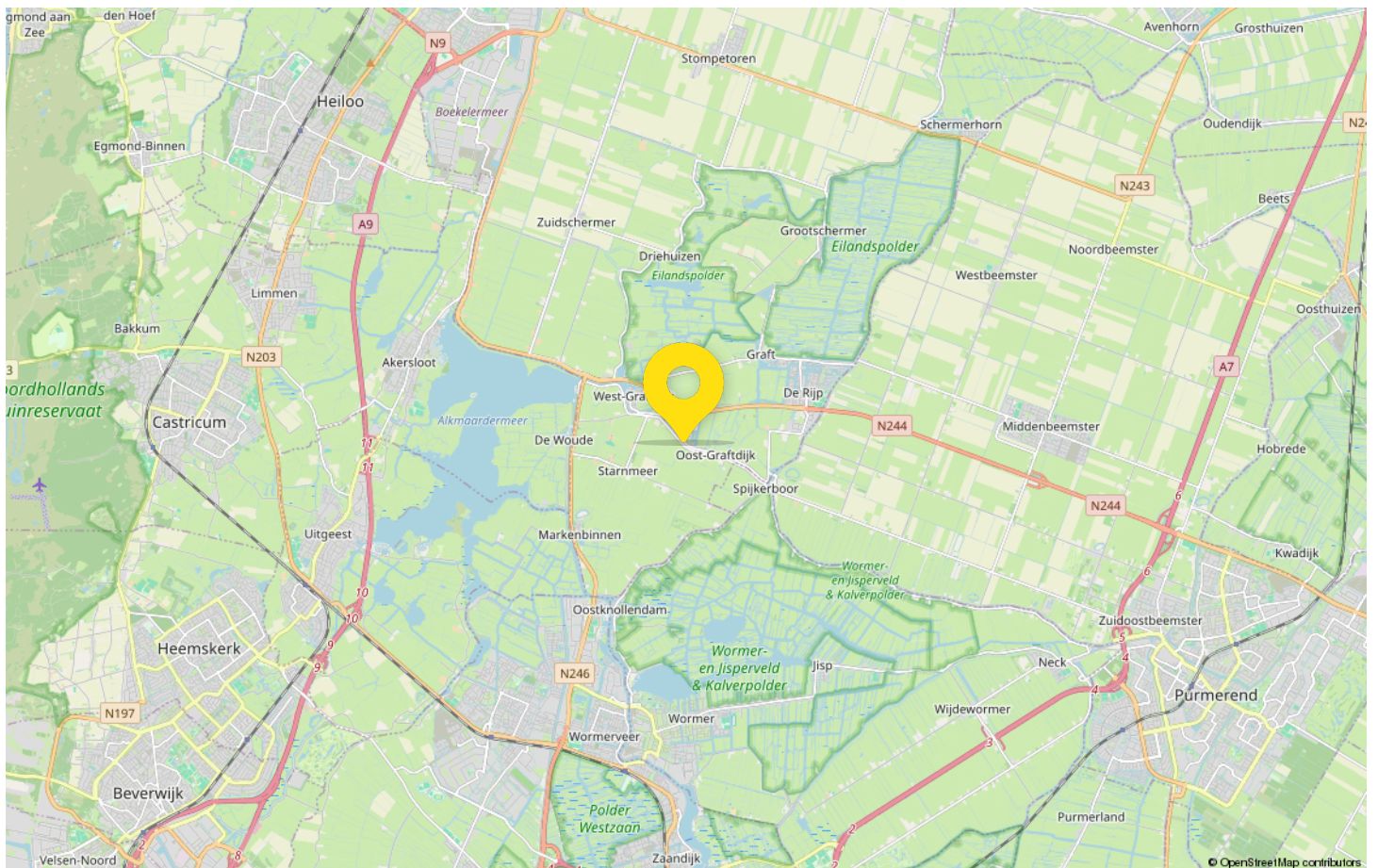
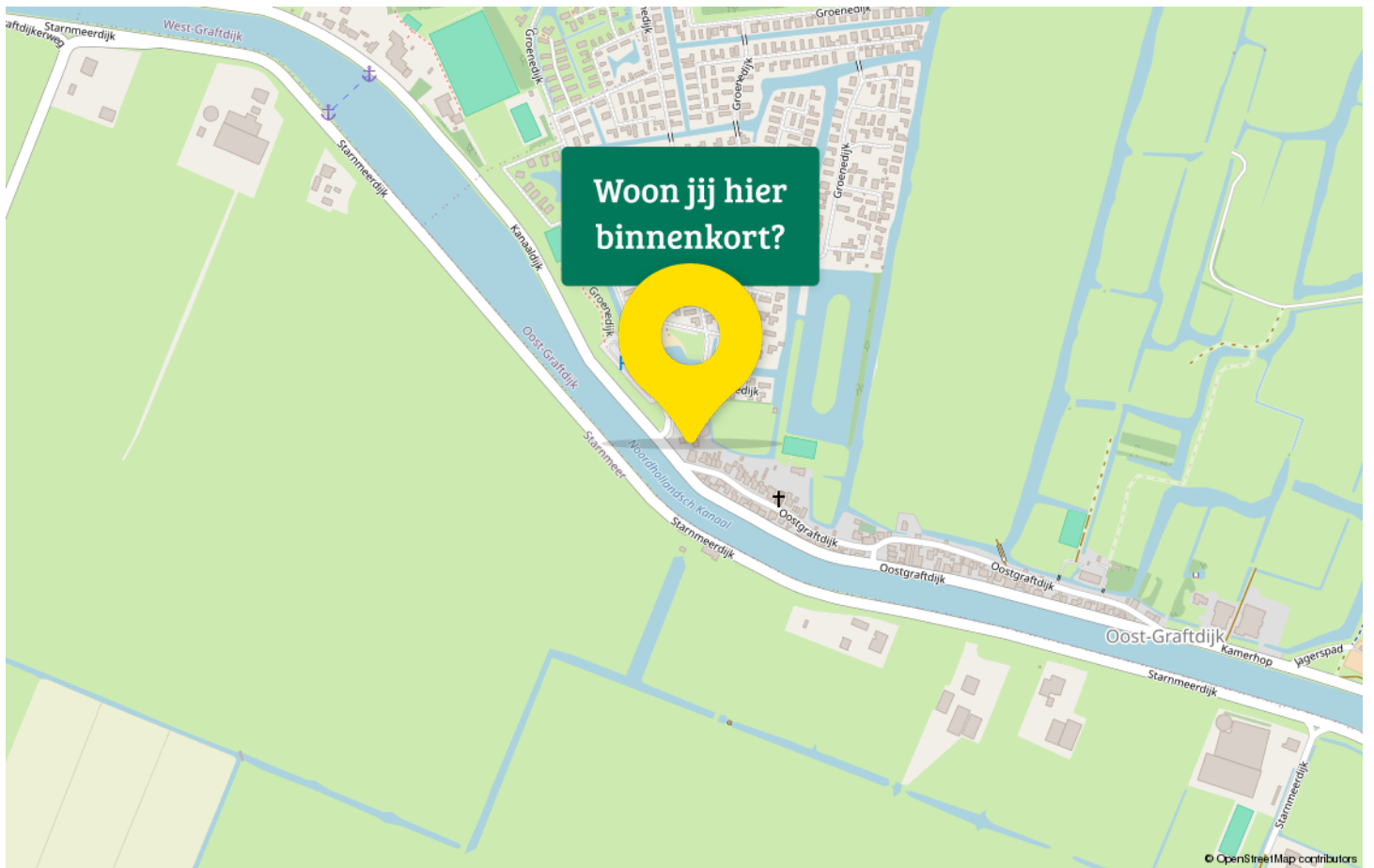
Kadastrale luchtfoto



Bestemmingsplankaart



Locatie op de kaart





Tromp jouw Garantiemakelaar

Ben je op zoek naar een gerenommeerd makelaarskantoor, die al sinds 1978 kopers en verkopers verbindt, maar tegelijkertijd een jonge geest en vooruitziende blik heeft? Een makelaarskantoor waarbij service en continuïteit op nummer één staat, waarbij er gedacht wordt in mensen in plaats van transacties en waarbij oog voor detail en innoverende verkooptools geen onbekende begrippen zijn?

Dan ben je bij Tromp Garantiemakelaars aan het juiste adres!

Wij zijn gespecialiseerd in de verkoop en aankoop van droomhuizen en staan jullie vanuit ons kantoor in Middenbeemster graag tot jullie dienst. Stap eens binnen voor een vrijblijvend gesprek, de drempel is laag en de koffie is goed!

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw)tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dient u in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.



Adresgegevens

Middenweg 152
1462 HL Middenbeemster

Wij zijn bereikbaar via:

0299 - 683768
tromp@garantiemakelaars.nl
www.trompgarantiemakelaars.nl

Van bezichtiging tot aankoop

Volg de route met de vragen



Gefeliciteerd!

De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transport-akte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet

je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

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

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.



Zorgeloos van je nieuwe woning genieten

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in

zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten

beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

0299 – 683768

tromp@garantiemakelaars.nl

www.trompgarantiemakelaars.nl