



MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU



VRAAGPRIJS

€ 435.000,- k.k.

LE SAGE TEN BROEKSTRAAT 1

GRAVE





Specificaties

Woonoppervlakte 124 m²	Soort woning	eengezinswoning
Garage en berging 51 m²	Type woning	twee-onder-een-kapwoning
Inhoud woning 618 m³	Aantal kamers	5 kamers, waarvan 3 slaapkamers
Perceeloppervlakte 319 m²	Tuin	voor- en achtertuin
Bouwjaar 1948	Externe ruimte	aanpandige garage en stenen berging
Energie label C	Ligging	in een rustige woonstraat met alle dagelijkse voorzieningen op loopafstand
	Verwarming	HR-combiketel (Nefit 2016)



Omschrijving

Karakteristieke twee-onder-een-kapwoning met tuinkamer, aanpandige garage, berging en mooi formaat achtertuin.

Sommige huizen vertellen je nog voordat je binnen bent al een verhaal. Le Sage ten Broekstraat 1 is precies zo'n woning. Een karakteristieke twee-onder-een-kap uit de jaren '30, gelegen in een rustige, straat in het vestingstadje Grave. Hier woon je met het comfort van nu, maar dan wel omringd door die warme sfeer die je alleen in oudere woningen vindt.

Binnen valt meteen op hoeveel licht en leefruimte deze woning biedt. De gezellige woonkamer, sfeervolle tuinkamer én de aparte leefkeuken zorgen voor een fijne, prettige leefomgeving. De garage is eenvoudig te betrekking als bijkeuken en buiten wacht een diepe en breed opgezette tuin op een perceel van maar liefst 319 m², met meerdere terrassen, strak gazon, volwassen boom en volop privacy. Een plek waar je het hele jaar door kunt genieten van rust en groen.

Indeling

Begane grond

Via de oprit bereik je de entree met hal, trapopgang en toegang tot de woonkamer. Deze woonkamer ademt sfeer: balkenplafond, houten vloerdelen, grote raampartijen en een gezellige indeling met ruimte voor zowel een zit- als eetgedeelte. Vanuit de woonkamer loop je rechtstreeks door naar de keuken.

De keuken ligt centraal tussen woonkamer en tuinkamer en vormt daarmee het praktische hart van de begane grond. Ze heeft die warme, landelijke uitstraling waar liefhebbers meteen blij van worden: een fraai fornuis, een granieten werkblad, massieve houten kasten en een gezellig barretje bij het raam.

Aangrenzend aan de keuken bevindt zich de garage / bijkeuken en de tuinkamer: een heerlijke extra leefruimte met zicht op de achtertuin en directe toegang naar buiten. Een sfeervolle plek voor ontspanning, hobby's of als rustige werkruimte. De tuinkamer is volledig geïsoleerd. De garage / bijkeuken dient perfect als achterom en geeft tevens toegang tot de ruime tuinberging, perfect voor opslag of hobby.

Eerste verdieping

De eerste verdieping biedt drie slaapkamers, allemaal voorzien van een neutrale afwerking, een prima formaat en veel natuurlijk licht. De grootste slaapkamer beschikt over een vaste kast. Op deze verdieping vind je verder de badkamer met douche en wastafel (en speels bovenlicht), én een separaat toilet.

Tweede verdieping

Via een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar. Ideaal voor extra opslag.

Buitenleven

Achter het huis ligt een diepe en verrassend brede achtertuin op het noordwesten. Dankzij het perceel van 319 m² geniet je hier van veel privacy, meerdere zitplekken en volwassen groen. De tuin is verzorgd aangelegd met o.a. sierbestrating, borders en een mooie volwassen boom die zorgt voor schaduw en sfeer op warme dagen.

Omgeving

Fijne ligging in een rustige straat met alle dagelijkse voorzieningen op loopafstand. De gezellige binnenstad met winkels, horeca en de Maaskade ligt letterlijk om de hoek, terwijl je ook zo de natuur in wandelt of fietst richting de rivier en het omliggende Land van Cuijk. De verbindingen richting Nijmegen, Oss en 's-Hertogenbosch zijn uitstekend, waardoor je hier het comfort van een kleine stad combineert met de rust en charme van een vestingomgeving.

Bijzonderheden

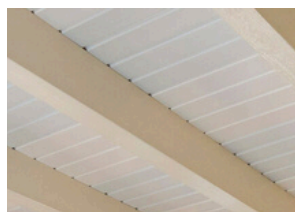
- Karakteristieke jaren '40 twee-onder-een-kapwoning met ruime garage en berging.
- Sfeervolle woonkamer met balkenplafond, houten vloerdelen en grote raampartijen.
- Landelijke keuken met granieten blad, massief houten kastwerk en fraai fornuis.
- Lichte tuinkamer, volledig geïsoleerd en directe toegang tot de tuin.
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping, allemaal met neutrale afwerking, prima formaat en veel daglicht.
- Badkamer met douche en wastafel + separaat toilet op de eerste verdieping.
- CV-installatie: Nefit (2016).
- Energielabel C, voorzien van HR++ glas.
- Praktische kelderruimte en ruime bergzolder.
- Diepe en brede achtertuin op het noordwesten, met meerdere terrassen, volwassen groen en optimale privacy.
- Parkeergelegenheid op eigen terrein.
- Gelegen in een rustige, geliefde straat op loopafstand van winkels, horeca, de Maas en het oude centrum.
- Een sfeervol en comfortabel huis met verrassend veel leefruimte binnen én buiten.
- Ideaal voor gezinnen, thuiswerkers, hobbyruimtezoekers en eenieder die van van ruimte en een fijne tuin houdt.























Overzicht plattegrond

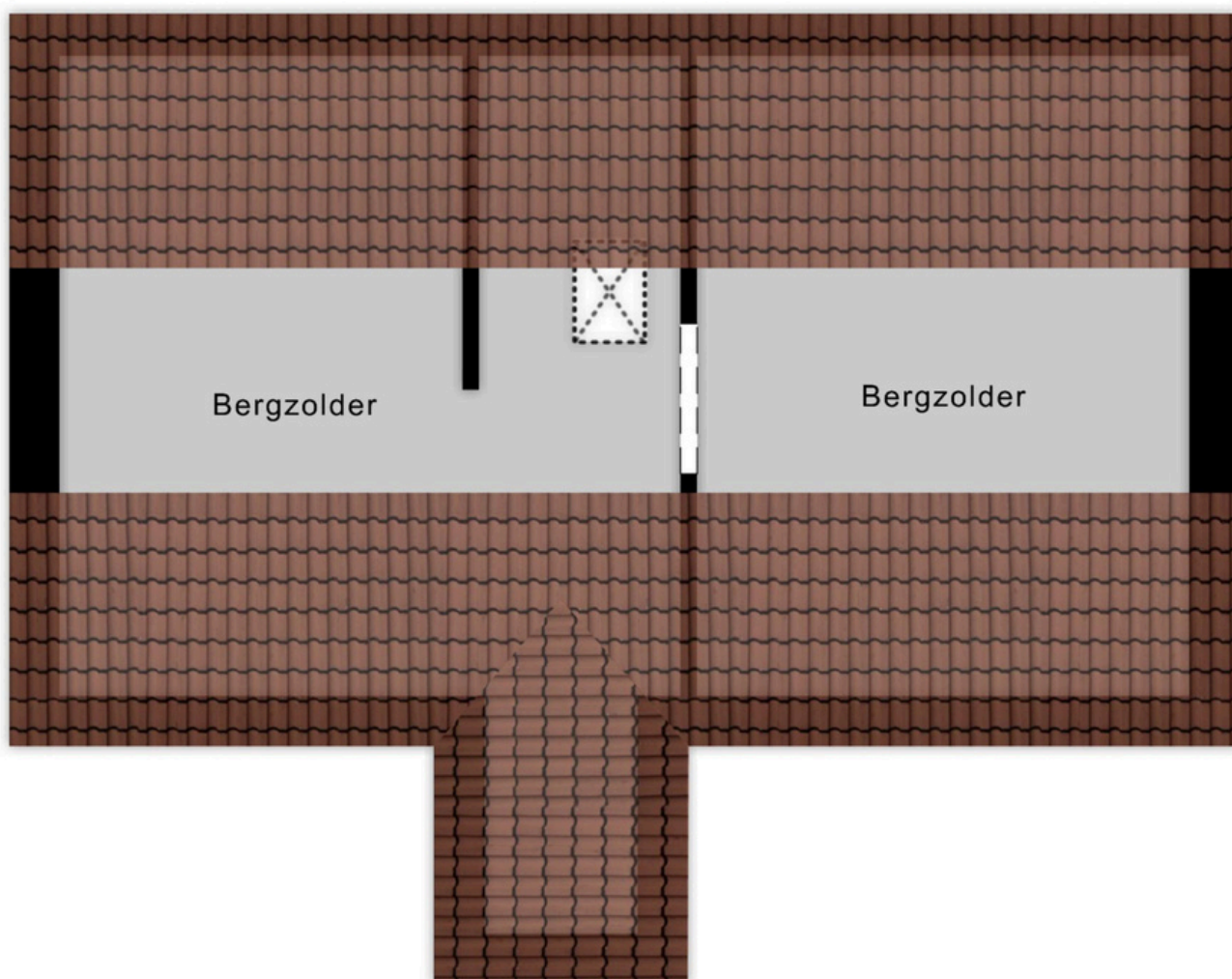






6.76 m

3.83 m



3.72 m 2.94 m

Koopakte:

Behoudens nadere afspraken gelden de standaard regels zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen (NVM). De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10 % van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehoud (zoals voor het verkrijgen van hypotheek) worden alleen vermeld als deze in de onderhandeling zijn besproken. Tevens wordt de overeenkomst zo spoedig mogelijk opgenomen in de openbare registers, volgens artikel 14 van de koopovereenkomst. Indien aanvullende clausules in deze verkoopinformatie zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Kosten Koper:

De kosten koper (k.k.) houden in dat aan de verwerving van de onroerende zaak verbonden kosten voor rekening van de koper komen. Deze kosten bestaan uit 2% overdrachtsbelasting, kadasterkosten, notariskosten (akte van levering/inschrijving hypotheekakte). Een deel is fiscaal aftrekbaar.

Erfdienstbaarheden:

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorende bij de koopakte, meestal in de vorm van de eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheids vereiste:

Alle door Makelaardij van Casteren en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden:

Deze verkoopbrochure is door Makelaardij van Casteren met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens en tekeningen. De verkoper heeft de tekst, foto's en documentatie over de woning aan Makelaardij en Taxatiebureau van Casteren aangeleverd en/of in zijn opdracht laten produceren door derde partijen.

De eventuele in de verkoopbrochure opgenomen tekeningen geven vaak de standaard situatie van de woning weer. Het kan voorkomen dat de eigenaar of diens rechtsvoorganger daar wijzigingen in heeft aangebracht zodat maten, indelingen en/of bestemmingen niet meer overeenstemmen met de werkelijke situatie. Om deze redenen kan Makelaardij van Casteren er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Van Casteren verstrekt geen garanties en aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de gegevens in deze verkoopbrochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen enkel recht ontlenen en dient hij zelf onderzoek te plegen naar aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.

Aanvulling meting volgens meetinstructie:

De woning is gemeten volgens de meetinstructie. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen, of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij de woning met veel zorg hebben laten opmeten kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper noch makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen worden door ons gezien als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf te (laten) meten.

Verkoop eigen woning:

Geheel vrijblijvend informeren wij u graag uitvoerig over de mogelijkheden van eventuele verkoop van uw eigen woning.

Voor uitvoerige informatie kunt u contact opnemen met ons.

**Voor vragen of toelichtingen neem
contact met ons op!**

Telefoon: 0486-416082
makelaardij@vancasteren.nl
www.vancasteren.nl

MAAK KENNIS MET...

Van Casteren Makelaardij

Van Casteren Makelaardij en Taxatiebureau focust zich puur op bemiddeling in de aan- en verkoop van onroerend goed, het verzorgen van taxaties en het geven van adviezen. De betrokken medewerkers hebben hier veel ervaring mee en bieden veel kwaliteit.

Wij staan voor een persoonlijke benadering. Door onze brede kennis en ervaring in het vastgoed kunnen we altijd maatwerk leveren in vastgoedadvies: van verkoop en verhuur tot taxeren en ontwikkeling.

Zo is Van Casteren Makelaardij en Taxatiebureau een betrouwbare partner bij belangrijke beslissingen in het leven.



Theo van Casteren (RM-RT)

NVM Makelaar / Register Taxateur en oprichter



theo@vancasteren.nl



Jan Janssen (RT)

Register Taxateur



jan@vancasteren.nl



Mark Jansen (RT-KRMT)

NVM Makelaar / Register Taxateur



mark@vancasteren.nl



Luuk Bruijsten (ARMT)

Makelaar / Taxateur



luuk@vancasteren.nl

■ Van Casteren Makelaardij
■ 0486 - 416082
■ 06-12157808
■ makelaardij@vancasteren.nl
■ www.vancasteren.nl

■ Pastoor van Winkelstraat 39 B
■ 5374 BG Schaijk
■ BTW: 814149066
■ KvK: 17176347

 **. Casteren**
MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU