



MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU



VRAAGPRIJS

€ 429.000,- k.k.

Oranje-Bastion 13B
GRAVE





Specificaties

- Woonoppervlakte
117 m²
- Perceeloppervlakte
99 m²
- Inhoud woning
415 m³
- Externe bergruimte
6 m²
- Bouwjaar
2016
- Energielabel
A (6 zonnepanelen)

Type woning

Aantal kamers

Tuin

Bergruimte

Ligging

Verwarming

Tussenwoning

**5 kamers, waarvan
4 slaapkamers**

achtertuin met achterom

houten tuinberging

**In woonwijk, aan rand
centrum van Grave**

**C.V. Ketel
vloerverwarming
airconditioning**



Moderne en royale tussenwoning op steenworp afstand van centrum Grave – ruimte, sfeer en comfort!

Ben je op zoek naar een instapklare (starters)woning in een moderne en levendige woonwijk, met winkels om de hoek en een bushalte op loopafstand? Dan is deze eigentijdse en energiezuinige tussenwoning uit 2016 precies wat je zoekt. Dankzij het keurige afwerkingsniveau, het comfortabele wooncomfort en de fijne ligging is dit een woning waar je zó kunt intrekken.

Binnen valt direct de frisse en moderne uitstraling op. De luxe keuken is uitgerust met hedendaagse apparatuur en de moderne badkamer beschikt over een inloofdouche en toilet. De uitgebouwde en lichte woonkamer is afgewerkt met een fraaie houtlook vloer en biedt een prettige verbinding met de achtertuin. Een ideale plek om na een drukke dag tot rust te komen.

Via de hal met meterkast, trapkast en toilet bereik je de woonkamer. Aan de voorzijde ligt de complete keuken, aan de achterzijde de tuingerichte woonkamer met directe toegang tot de tuin.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, waarvan 1 in gebruik als kledingkamer. De badkamer is modern ingericht met een inloofdouche, toilet en wastafel. En dan de verrassing: de enorme zolderetage! Deze verdieping biedt volop mogelijkheden om naar eigen wens in te richten. Denk aan een extra slaapkamer(s), een werkplek, een speel- of chillruimte – de keuze is aan jou.

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en voorzien van een achterom. Achterin staat een houten berging, handig voor fietsen en tuingereedschap. Aan de voorzijde zorgen het brede voetpad en de groene strook voor een rustige, open uitstraling. Naast de voldoende parkeerplekken heeft deze woning een eigen privé parkeerplaats op de naastgelegen parkeerkoffer.

Duurzaam en energiezuinig

Deze woning is volledig geïsoleerd volgens de huidige bouwnormen en uitgerust met 6 zonnepanelen, waardoor je niet alleen comfortabel maar ook energiezuinig woont.

Wonen in Grave – groen, gezellig en goed bereikbaar

De ligging is zonder twijfel een van de sterke punten. Je woont hier in een rustige straat, terwijl alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik zijn. De gezellige binnenstad met winkels, horeca en de Maaskade ligt om de hoek, en ook de natuur is volop aanwezig richting de rivier en het Land van Cuijk. Met uitstekende verbindingen naar Nijmegen, Oss en 's-Hertogenbosch combineer je hier het comfort van een compacte stad met de rust van een karaktervolle omgeving.

Bijzonderheden

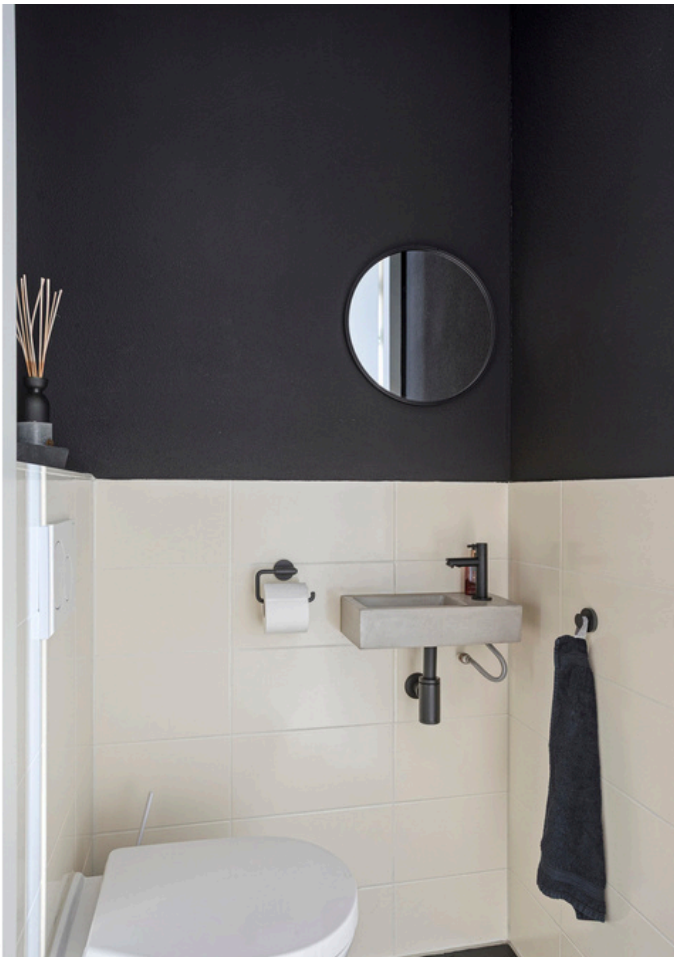
- Jongbouw 2016, met aandacht ontworpen en gebouwd.
- Energielabel A; Volledig geïsoleerd, voorzien van HR++ glas en vloerverwarming op begane grond.
- Zonnepanelen, 6 stuks (2024).
- C.V. combi-ketel Intergas (2016).
- Airco, Mitsubishi (2025).
- Luxe en sfeervolle keukenopstelling met luxe inbouwapparatuur zoals een inductie kookplaat met ingebouwde afzuiging, vaatwasser, hete luchtoven en combimagnetron.
- Uitgebouwde woonkamer, voorzien van vloerverwarming en een heerlijk grote raampartij waardoor er veel natuurlijk lichtinval is.
- Royale, keurig afgewerkte slaapkamers waarvan 1 ingericht als kledingkamer. De master is voorzien van een airco.
- Moderne badkamer met een inloopdouche, een wastafelmeubel en een toilet. De badkamer is voorzien van vloerverwarming.
- Bijzonder ruime zolderetage. Deze verdieping biedt volop mogelijkheden om naar eigen wens in te richten. Denk aan een extra slaapkamer, een werkplek, een speel- of chillruimte – de keuze is aan jou.
- Praktische tuinberging, ideaal voor stalling van fietsen en of tuingeredschap.
- Fraai aangelegde onderhoudsvriendelijke en privacyvolle achtertuin voorzien van achterom.
- Bushalte op 2 minuten loopafstand; goede verbindingen naar Nijmegen en 's-Hertogenbosch.
- Eigen privé parkeerplaats en voldoende openbare parkeergelegenheden rondom de woning.
- Gelegen in een fijne buurt op steenworp afstand van winkels, horeca, de haven en het oude historische centrum van Grave.

















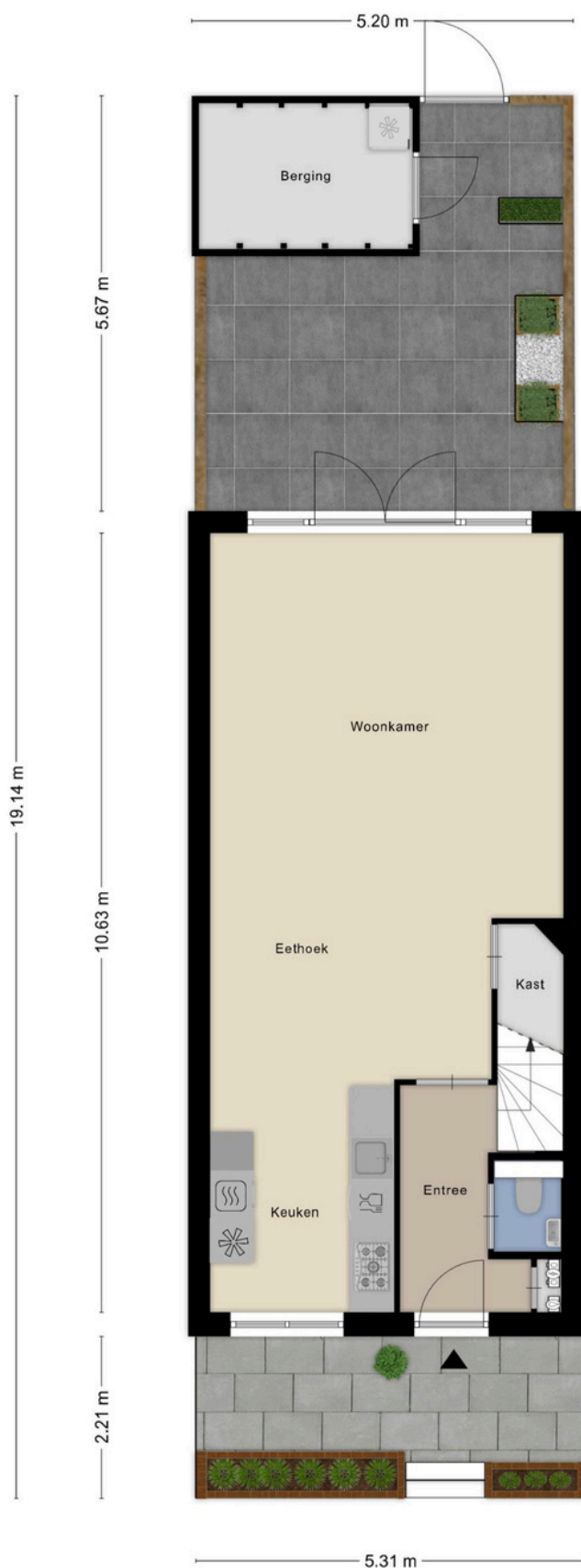


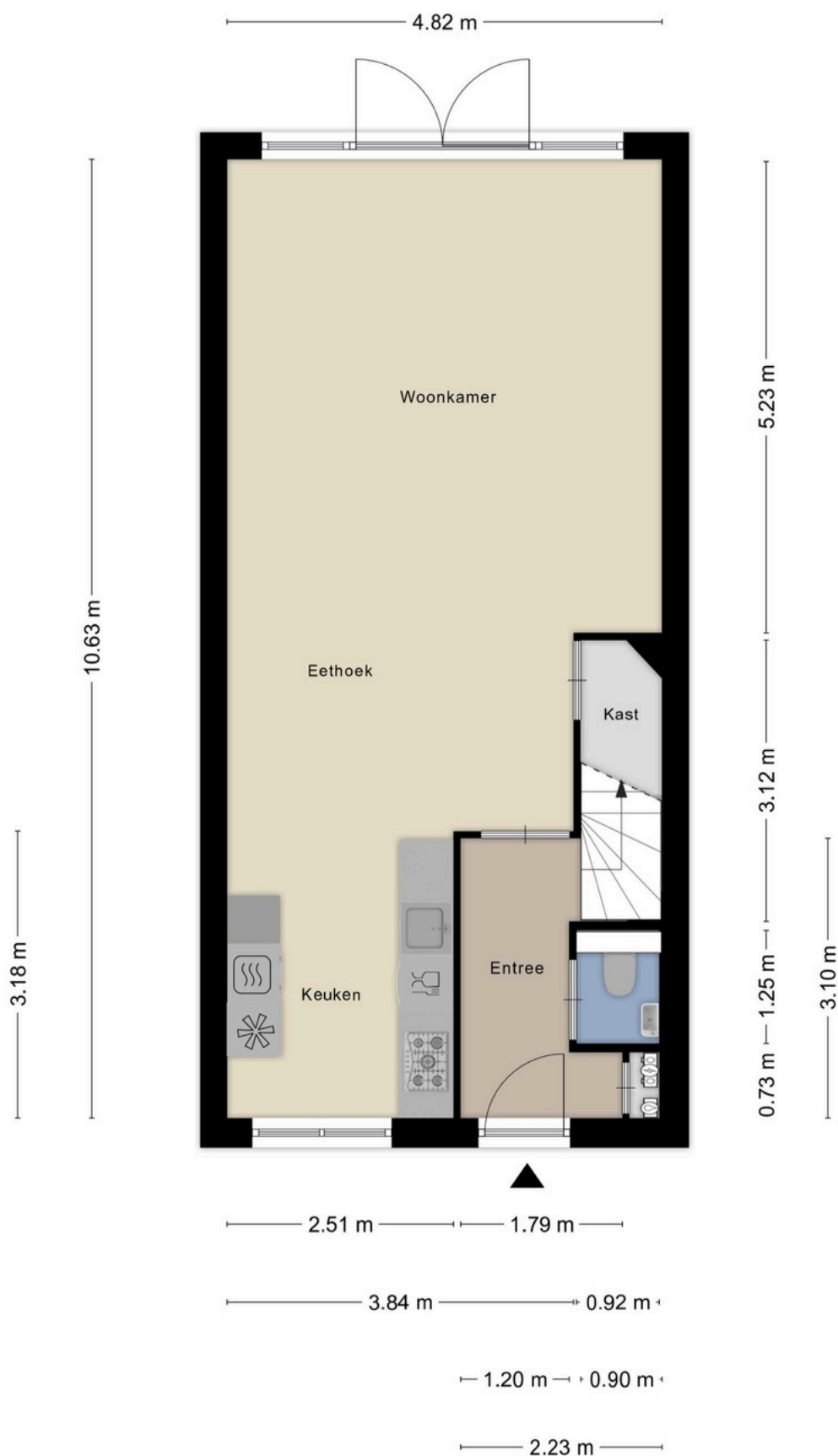


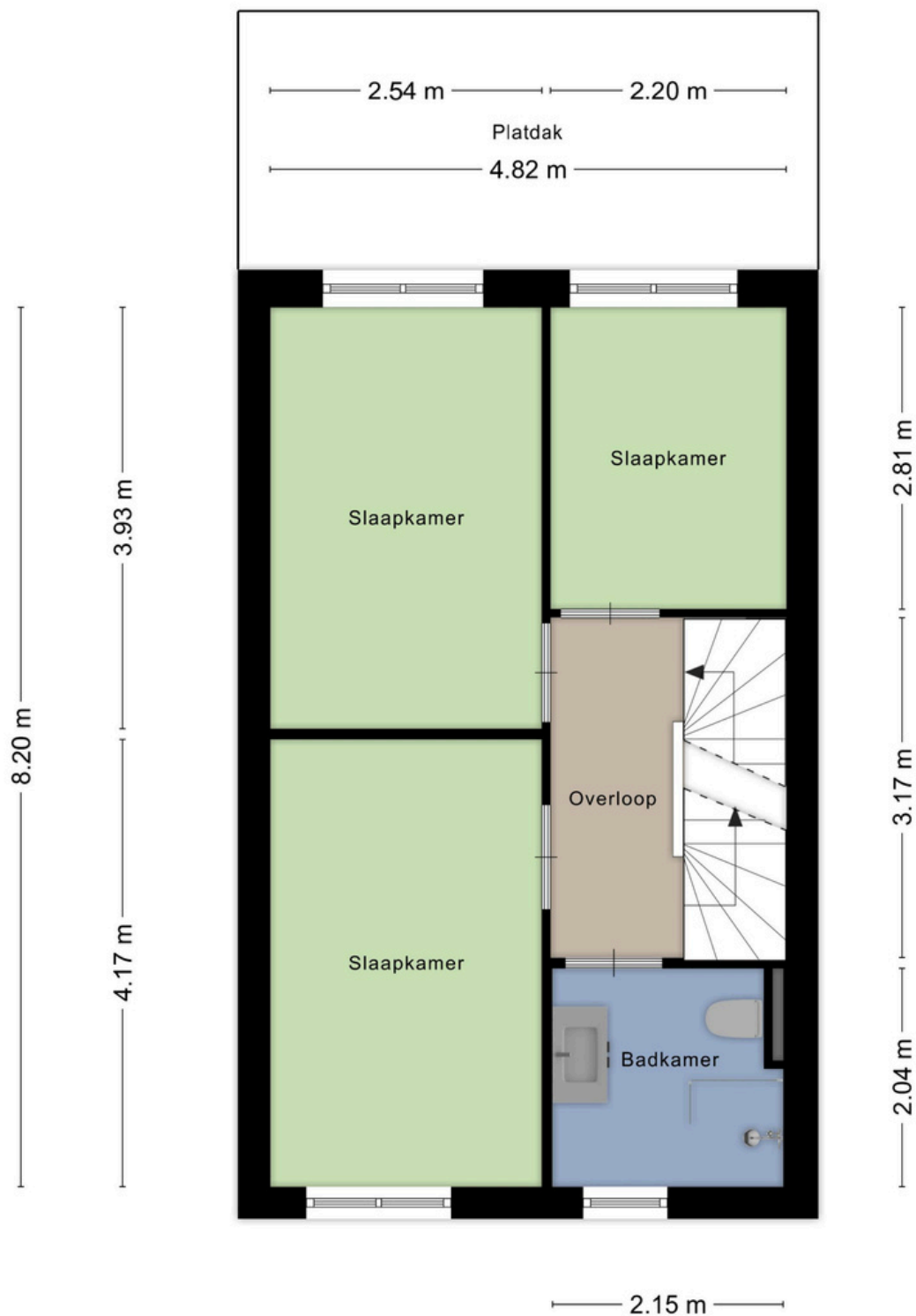


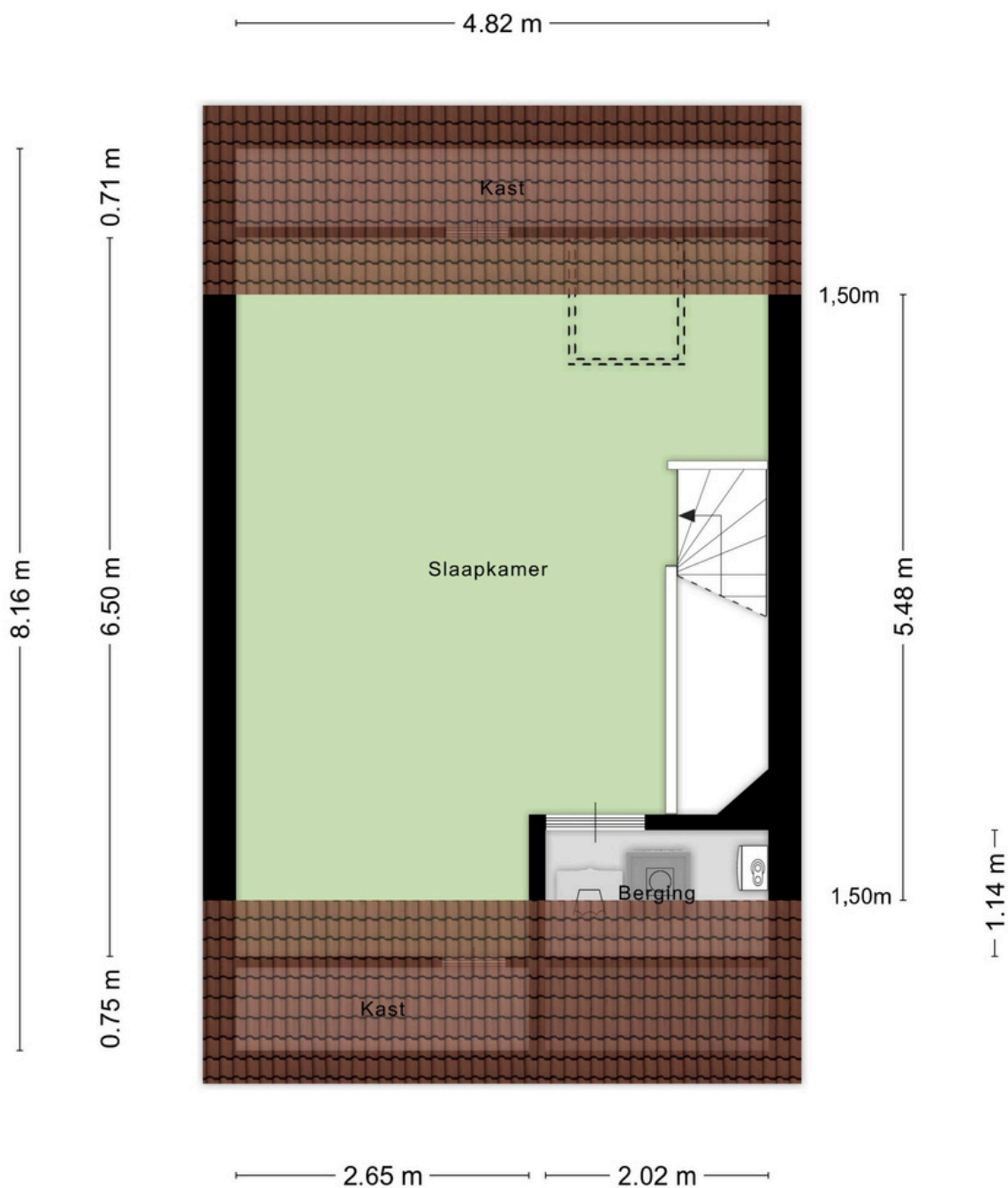


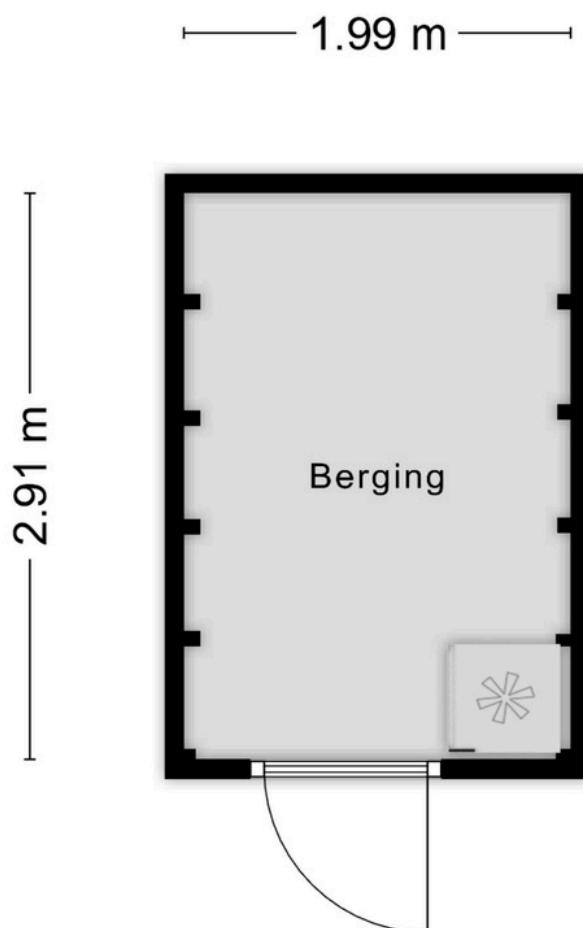












MAAK KENNIS MET...

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)

Makelaar / Taxateur en oprichter



theo@vancasteren.nl



Jan Janssen (RT)

Register Taxateur



jan@vancasteren.nl



Mark Jansen (KRMT-RT)

NVM Makelaar / Register Taxateur



mark@vancasteren.nl



Luuk Bruijsten

Makelaar / Taxateur



luuk@vancasteren.nl

- | | |
|------------------------------|---------------------------------|
| ■ Van Casteren Makelaardij | ■ Pastoor van Winkelstraat 39 B |
| ■ 0486 - 416082 | ■ 5374 BG Schaijk |
| ■ 06-12157808 | |
| ■ makelaardij@vancasteren.nl | ■ BTW: 814149066 |
| ■ www.vancasteren.nl | ■ KvK: 17176347 |



MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU