

Papengang 5

Grave



Wonen met karakter!
Gelegen midden in een
steegje met
geschiedenis in het
oude hart van Grave

Kenmerken



Vraagprijs
€ 369.500 k.k.



Woonoppervlakte
78 m²



Verdieping
1



Bouwjaar
1900

Soort object	Geschakelde woning	Aanvaarding	In overleg
Soort appartement	Eengezinswoning	Inhoud	401 m³
Bouwvorm	Bestaande bouw	Aantal kamers	3
Locatie	In centrum	Aantal slaapkamers	1
Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren, parkeervergunningen	Externe bergruimte	39 m²
Energie label	G	Berging	Aangebouwd steen



Meer weten?

Neem contact met onze makelaar

Alice van de Burgt

Makelaar RM



024 - 3 244 244 / 06 - 86 88 16 60



alice.van.de.burgt@hansjanssen.nl

Omschrijving

Wonen in een Rijksmonument met karakter, midden in een steegje met geschiedenis in het oude hart van Grave.

Papengang 5 is zo'n woning die je niet vaak tegenkomt en is daarom een unieke kans voor wie houdt van historie, sfeer en de charme van de binnenstad. Authentiek, compact en doordrenkt van sfeer. Stap binnen en je merkt meteen: dit is een plek met een verhaal. Hoge plafonds, houten kozijnen, ramen met zicht op de tuin, alles draagt bij aan het gevoel van tijdloze charme. Deze authentieke, geschakelde woning (ca. 78 m²) ligt aan een rustig, doodlopend hofje, bereikbaar met de auto, maar zonder de drukte van doorgaand verkeer, midden in het historische hart van de stad. Met een zonnige tuin en multifunctioneel bijgebouw is dit een plek waar je zowel kunt wonen als werken.

Kenmerken

- Woonoppervlak: ca. 78 m²;
- Bouwjaar: 1900;
- Maandelijkse VvE-bijdrage: ca. €100,- (nog niet definitief);
- Energielabel G;
- Aanvaarding: direct beschikbaar.

Indeling

De begane grond opent zich met een sfeervolle woonkamer met openslaande deuren naar de zonnige

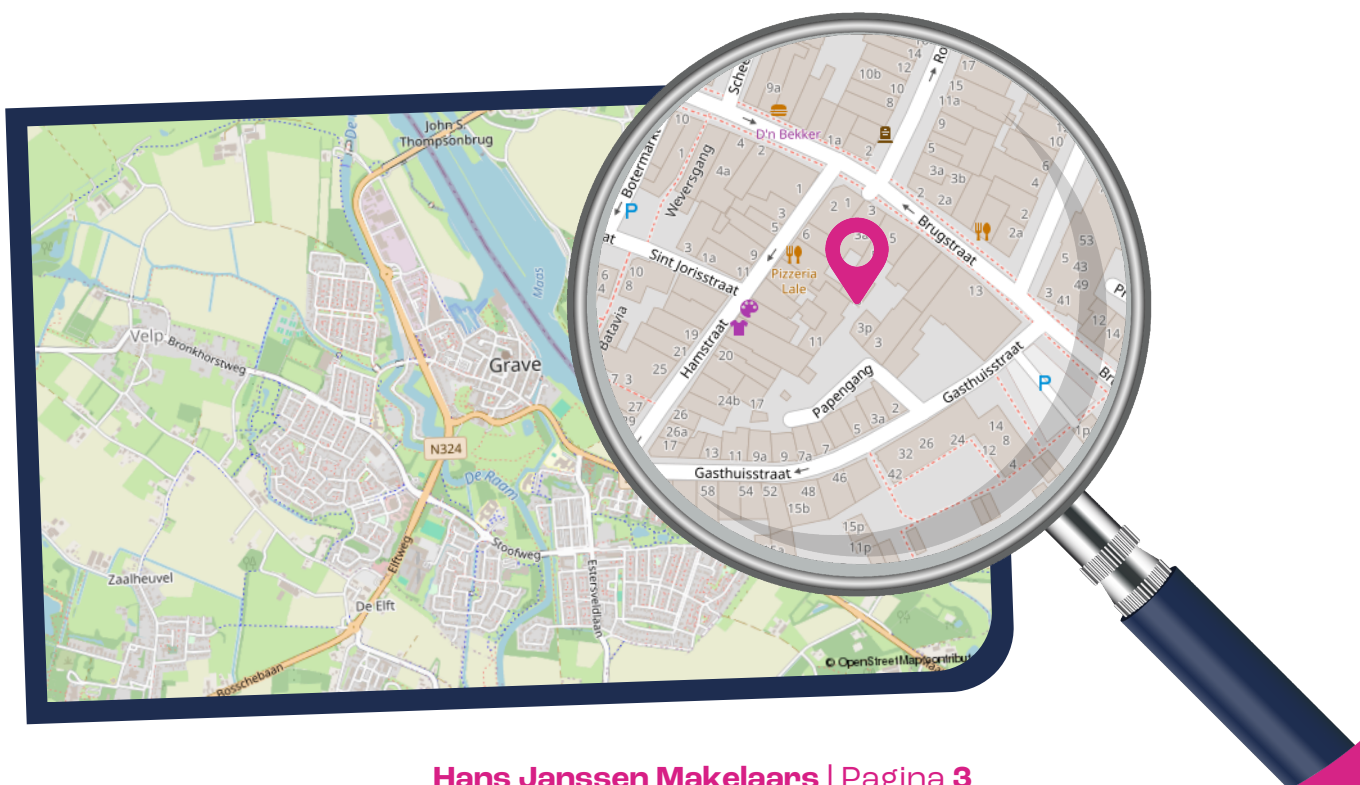
stadstuin. Hier stroomt het daglicht binnen en loopt het binnenleven moeiteloos over in buiten. Verder geeft deze ruimte toegang tot een dichte keuken en separaat toilet. In de tuin ligt een bijgebouw van maar liefst ca. 39 m² welke is verdeeld in twee ruimtes en hierdoor verrassend veel mogelijkheden biedt: werkruimte, atelier, opslag of zelfs een kleine studio, afhankelijk van je plannen. Dankzij de bestemming 'centrum' zijn verschillende combinaties van wonen en werken toegestaan.

Boven vind je een ruime slaapkamer met voldoende lichtinval en zichtlijnen naar de omgeving. Daarnaast vind je hier de badkamer met douche en vaste wastafel, en een bergkast waar de cv-ketel (Nefit, 2020) is geplaatst.

De woning is geschikt voor alleenstaanden of stellen die waarde hechten aan sfeer, geschiedenis én rust midden in het stadse leven. De Papengang is een doodlopend hofje: stil, rustig en toch op loopafstand van winkels, horeca en cultuur.

Wonen in Grave

De Papengang ligt midden in het hart van de karakteristieke vestingstad Grave. Je woont hier letterlijk om de hoek van winkels, gezellige terrassen, speciaalzaken en de jachthaven. Ook de Maas en meerdere natuurgebieden liggen op korte afstand,



woonplaatsen goed bereikbaar, net zoals de uitvalswegen richting de A73 en A50.

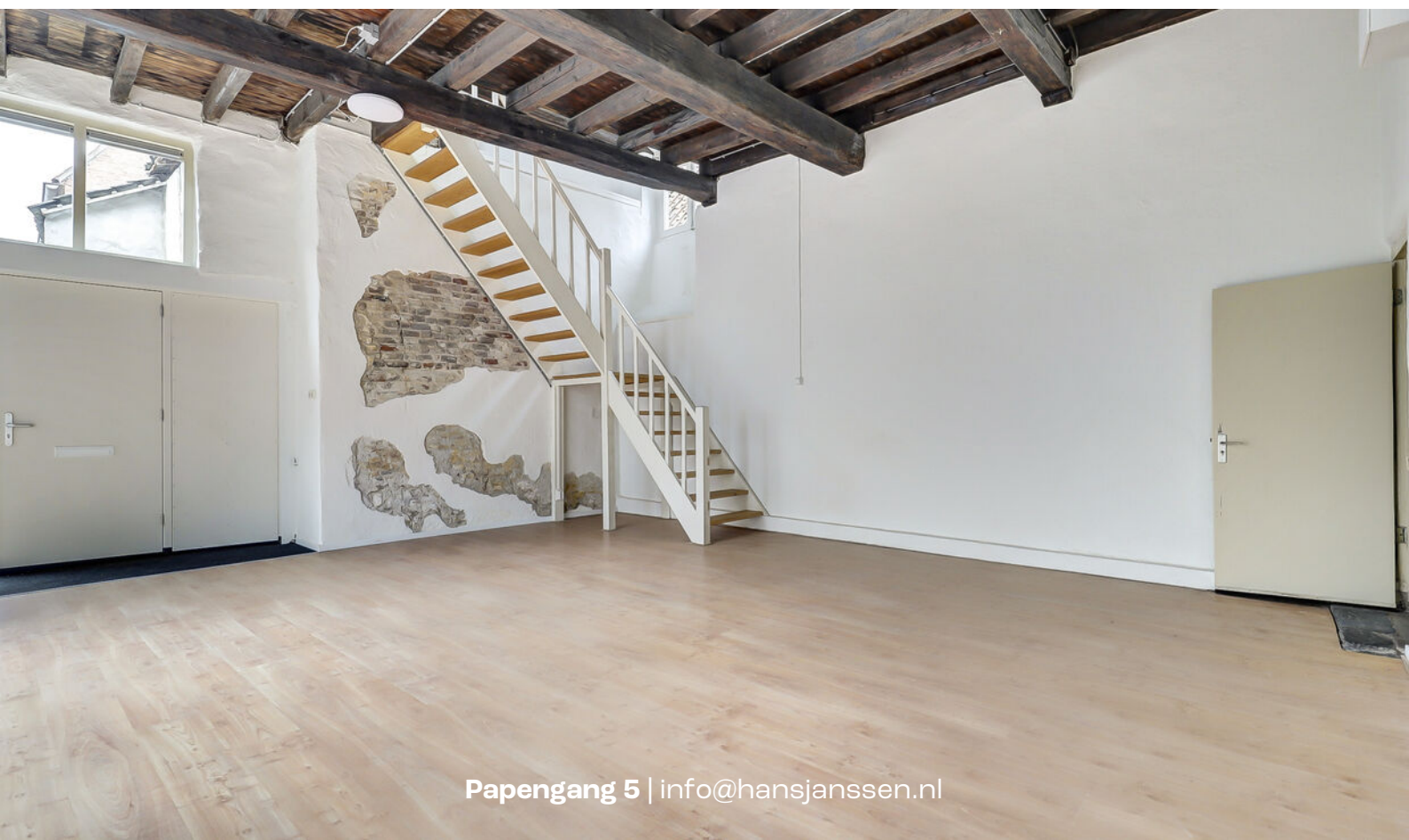
Bijzonderheden

- Rijksmonument en beschermd stadsgezicht;
- Combinatie wonen/werken toegestaan (bestemming: centrum);
- Dakisolatie en houten kozijnen met grotendeels enkel glas;
- Verwarming en warm water middels eigen cv-installatie (Nefit, 2020);
- Direct bij de woning parkeer je in de blauwe zone, eventueel met een bewonersvergunning welke eenvoudig is aan te vragen via de gemeente. Op korte loopafstand vind je ook ruime gratis parkeergelegenheid;
- Het betreft een woonhuis maar het wordt verkocht als appartementsrecht. Koper is verplicht om deel te nemen aan de Vereniging van Eigenaren;
- De Vereniging van Eigenaren is in oprichting en wordt uitgeoefend door de appartementseigenaren zelf;
- VvE-documentatie is beschikbaar en op verzoek in te zien;
- Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) wordt momenteel opgesteld en volgt spoedig;
- Gezien de aard van de verkoop is er derhalve geen

lijst van zaken en vragenlijst deel B beschikbaar;

- Vraag gerust naar de inhoud van bijzondere voorwaarden welke van toepassing zijn op deze verkoop: asbestclausule, ouderdomsclausule, niet-zelfbewoningsclausule, geen lijst van zaken en geen vragenlijst deel B.

Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ontdek wat Papengang 5 jou te bieden heeft.







Vanuit de sfeervolle woonkamer heb je toegang tot de dichte keuken en separaat toilet





Boven vind je een ruime slaapkamer met voldoende lichtinval en zichtlijnen naar de omgeving



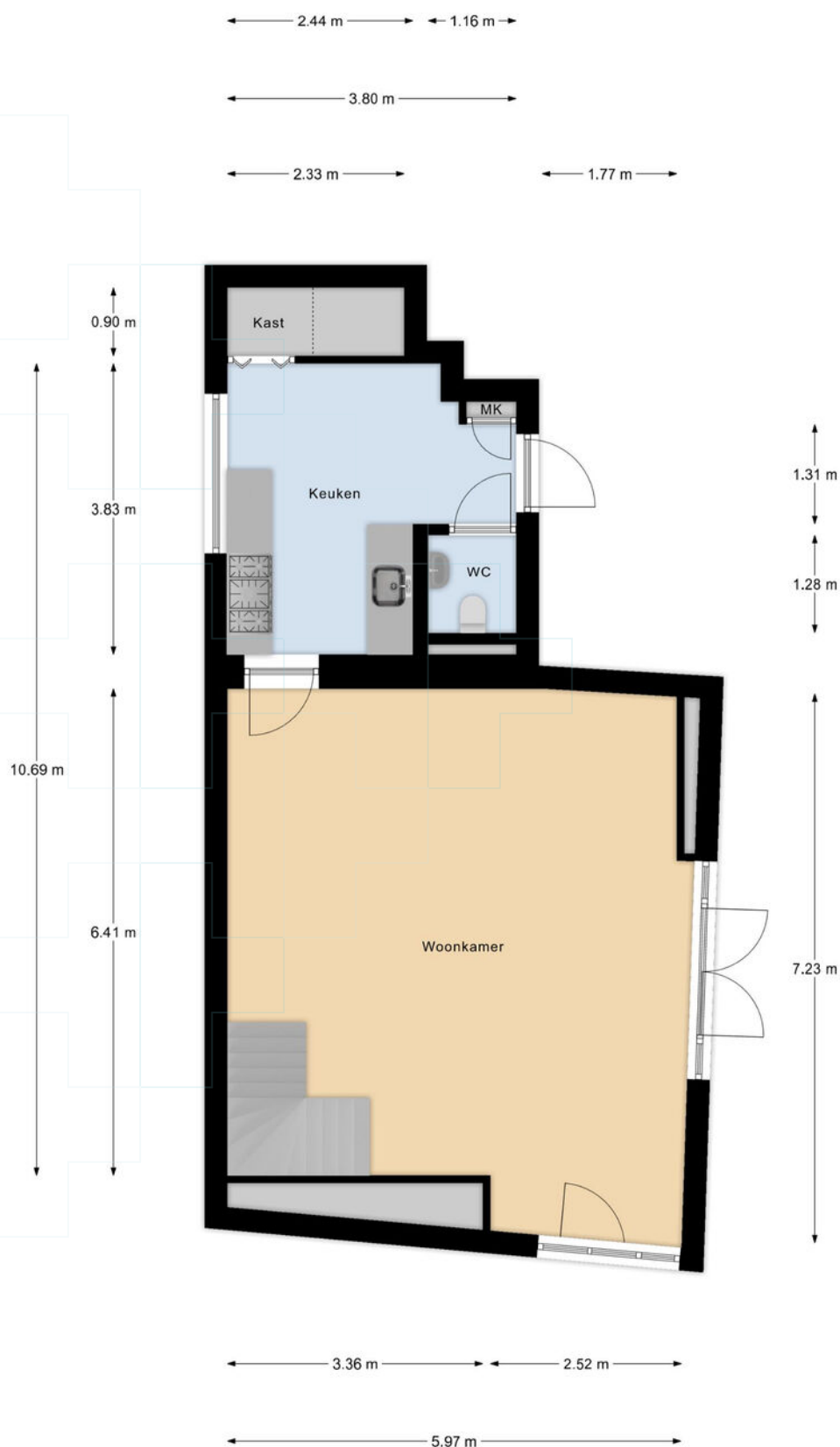






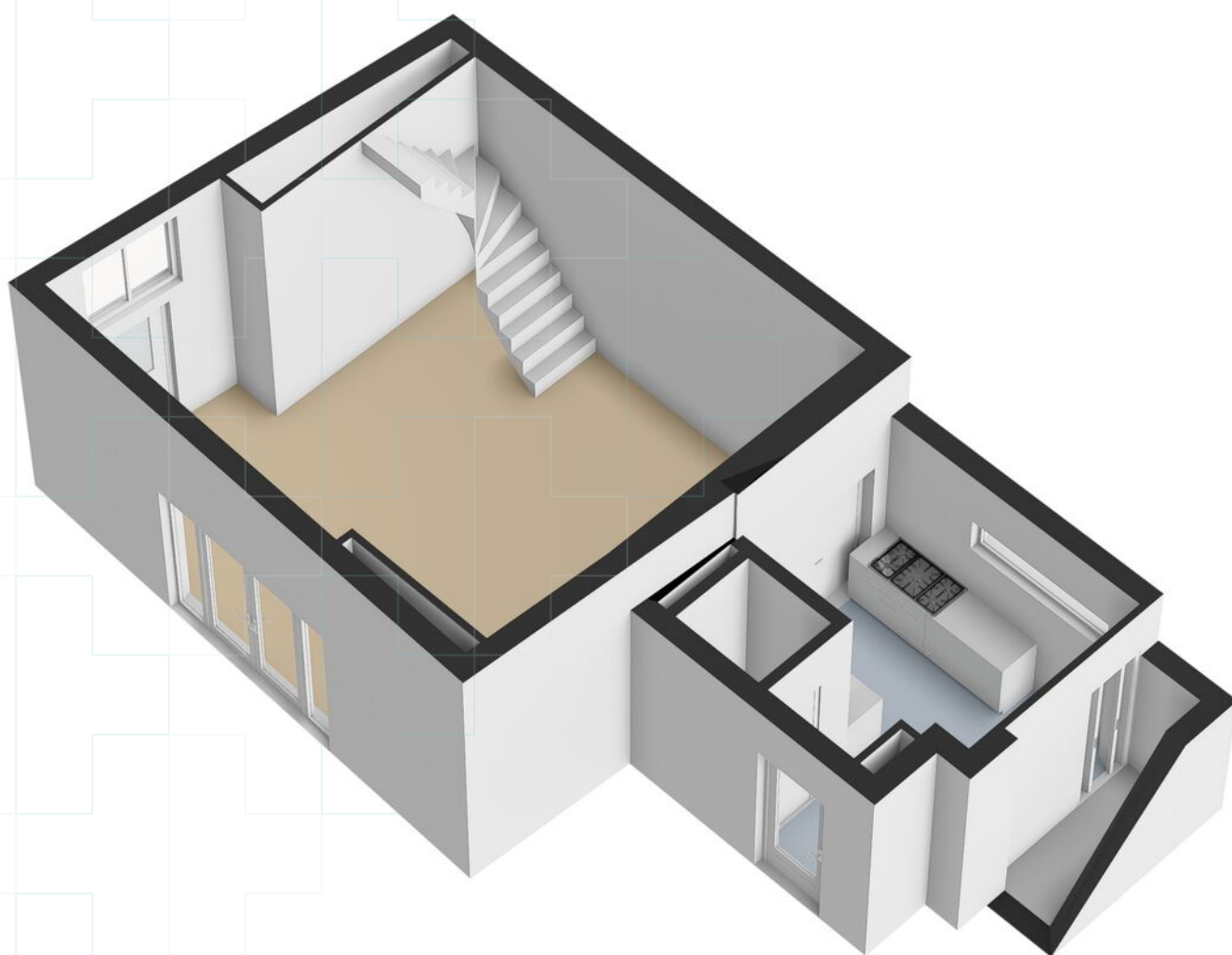


Plattegrond

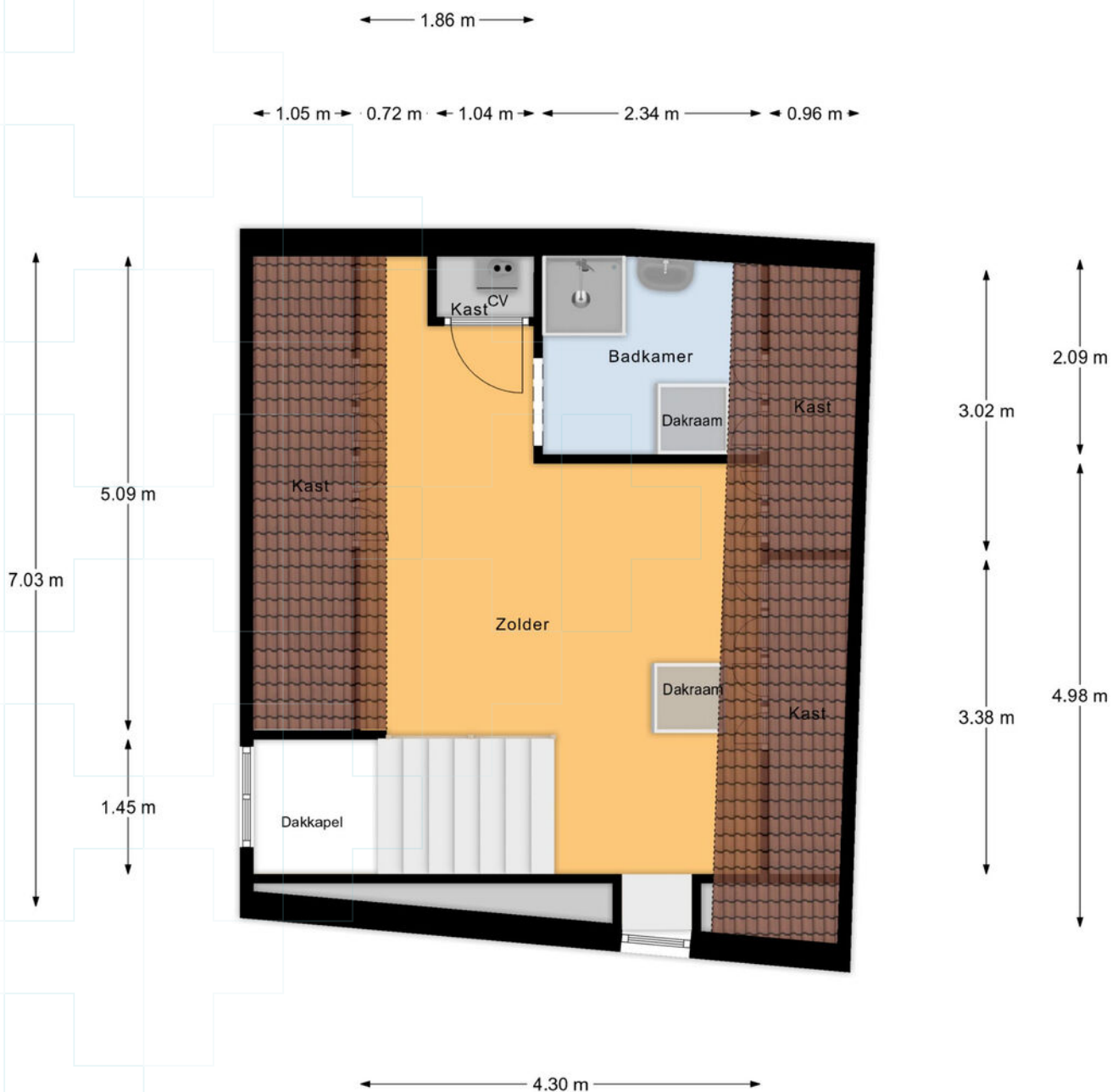


Begane Grond

Plattegrond

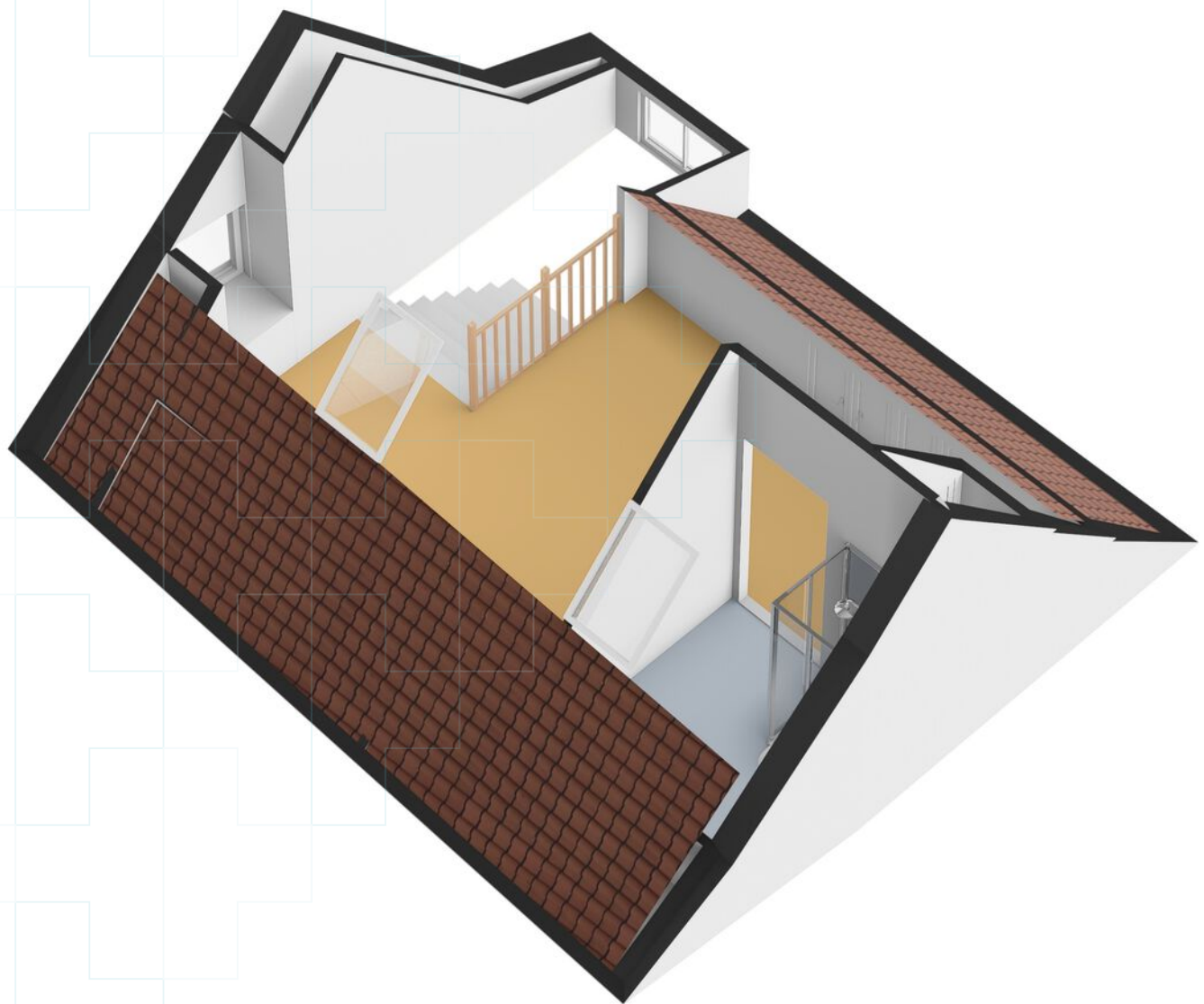


Plattegrond

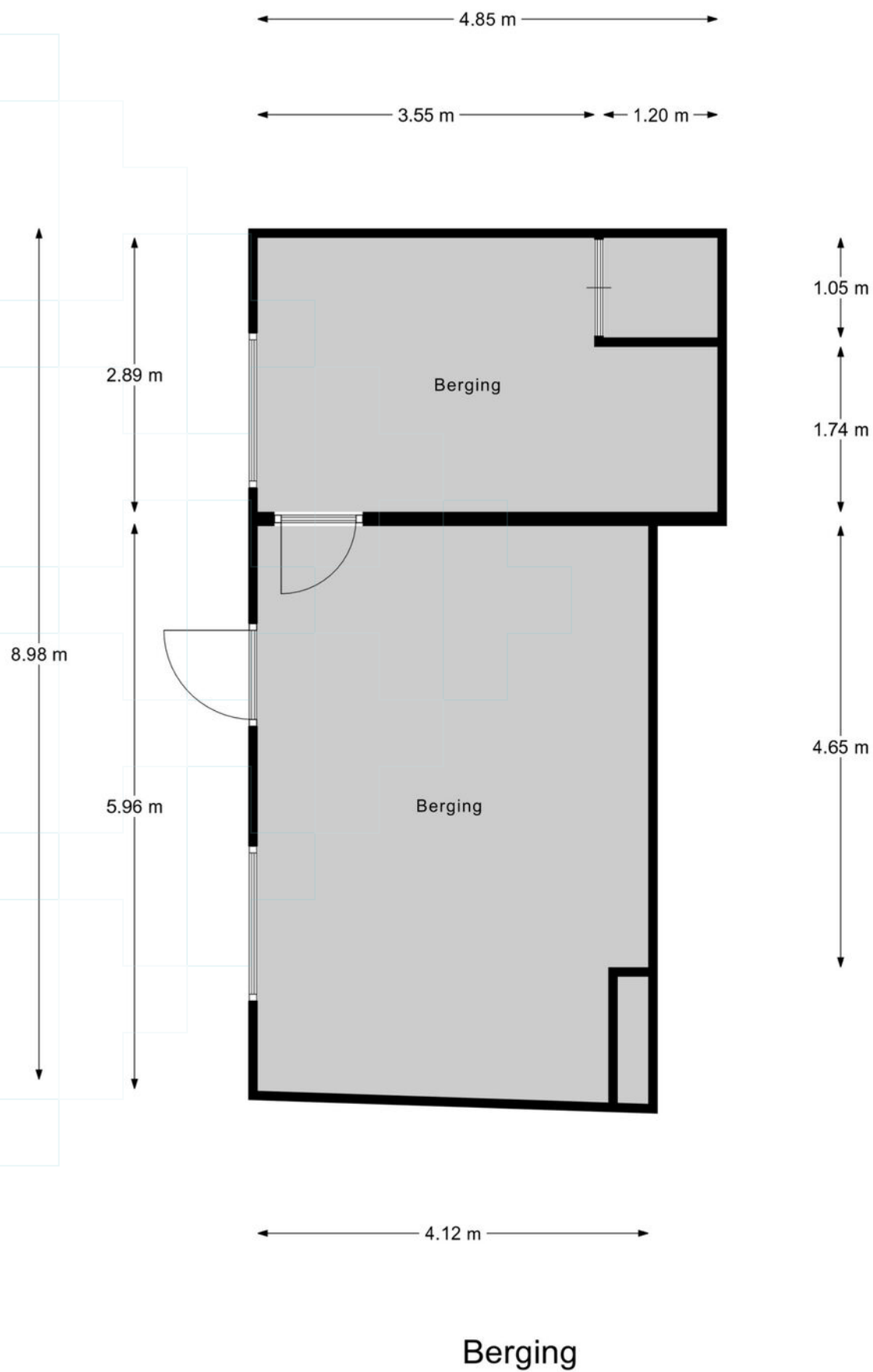


Verdieping

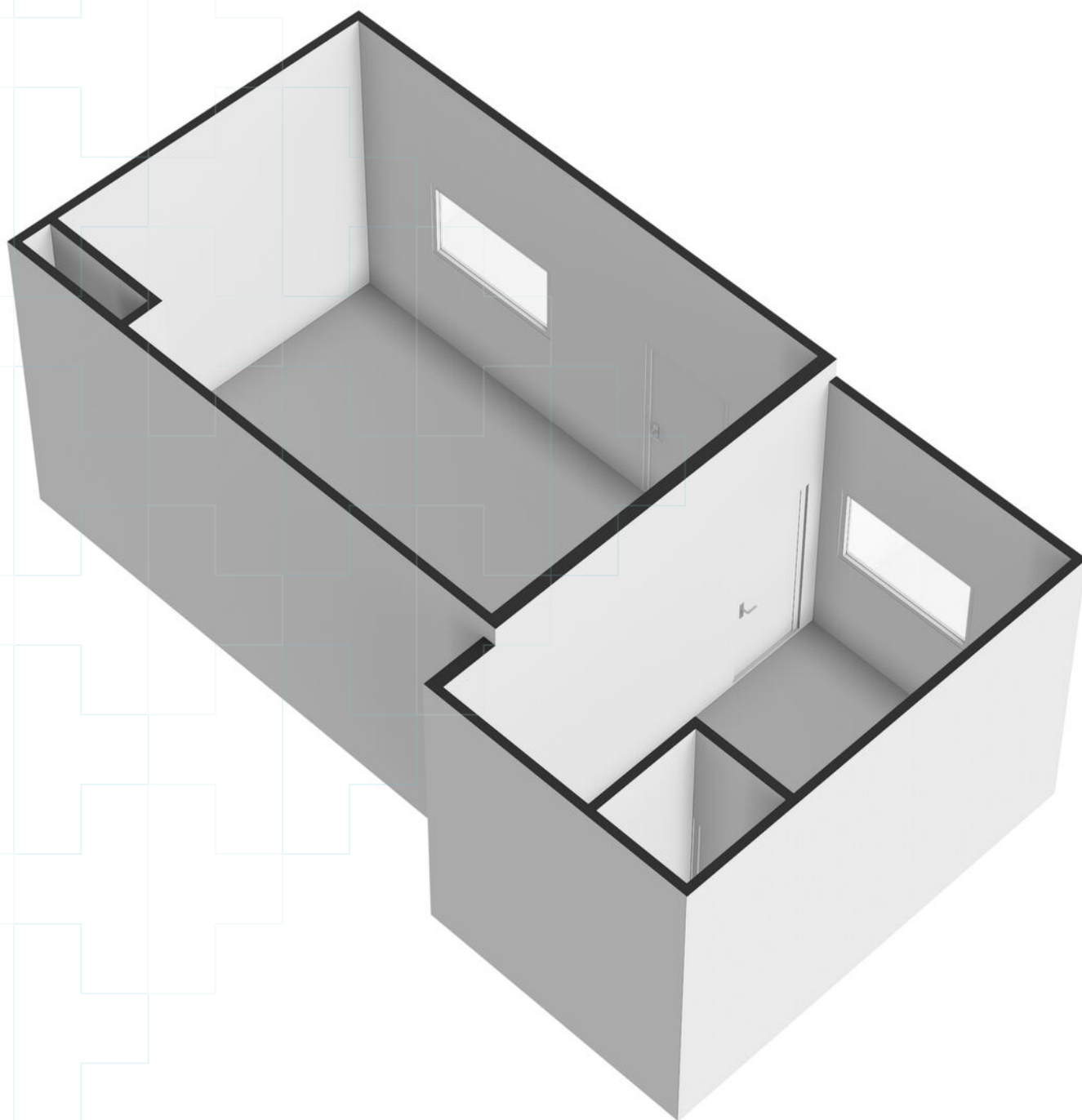
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Grave

B

2053

Schaal 1: 500

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.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 januari 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Over ons

Hans Janssen Makelaars

Al meer dan 50 jaar zijn wij thuis in het Rijk van Nijmegen. Met kantoren in Nijmegen, Beuningen, Wijchen en Grave kennen we de regionale huizenmarkt als geen ander. Onze diepgaande lokale kennis, gecombineerd met het grootste netwerk van kopers en verkopers in de regio, maakt ons tot de ideale partner voor jouw woonwensen.

Wat ons uniek maakt? Onze persoonlijke aanpak en de kracht van de Hans Janssen Groep. De Hans Janssen Groep bestaat behalve uit ervaren NVM-makelaars en enthousiaste nieuwbouwspecialisten, ook uit Hans Janssen Hypotheken en LIV Wooncoach. Samen hebben we het grootste netwerk kopers en verkopers in de hele regio Nijmegen. Dat betekent een grotere kans op het huis dat je zoekt en een grotere kans op een geslaagde verkoop.



Verkoop



Aankoop



Nieuwbouw



Huur



Hypotheken & Verzekeringen



Bedrijfsontroerend vastgoed



Duidelijkheid en transparantie vinden wij erg belangrijk, dus geen verrassingen achteraf!



Handig om te weten

Wanneer ben je in onderhandeling?

Je bent in onderhandeling als de verkoper een tegenvoorstel doet op jouw bod. Als de makelaar je vertelt dat jouw bod wordt doorgegeven aan de verkoper, dan betekent dat dus niet dat je al in onderhandeling bent.

Als ik de vraagprijs biedt ben ik dan ook automatisch de koper?

Nee, de vraagprijs is een richtprijs en een uitnodiging voor geïnteresseerde om een bod uit te brengen of om in onderhandeling te komen.

Mag de makelaar doorgaan met bezichtigingen als je in onderhandeling bent?

In Nederland mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen van een woning, zelfs als er al onderhandelingen lopen met een potentiële koper. Een onderhandeling betekent namelijk niet automatisch dat de koop ook daadwerkelijk tot stand komt. Totdat er een schriftelijke koopovereenkomst is ondertekend door beide partijen, is de verkoop niet definitief.

Het is echter wel gebruikelijk dat een makelaar transparant is over het proces. Als er serieuze onderhandelingen gaande zijn met een geïnteresseerde partij, zal de makelaar dit vaak communiceren aan andere geïnteresseerden. Dit kan invloed hebben op de beslissing van andere potentiële kopers om een bod uit te brengen of om de woning te bezichtigen.

Daarnaast kan de verkoper, in overleg met de makelaar, besluiten om geen bezichtigingen meer te doen tijdens de onderhandelingen, als teken van goede wil naar de potentiële koper toe. Dit is echter geen verplichting en hangt af van de strategie en voorkeuren van de verkoper en de makelaar.

Het is ook mogelijk dat een makelaar een 'biedingsprocedure' hanteert, waarbij er een deadline wordt gesteld voor het uitbrengen van biedingen. In zo'n geval kunnen bezichtigingen en biedingen doorgaan tot de vastgestelde deadline, ongeacht of er al onderhandelingen met een van de bidders zijn gestart.

Mag de verkoopprocedure worden aangepast tijdens de verkoop?

Ja, dat mag. Soms is er zoveel belangstelling dat het moeilijk is voor een verkoper om te bepalen wie de beste koper is. De makelaar kan dan adviseren om de gekozen strategie te wijzigen. Uiteraard moet dit wel duidelijk gecommuniceerd worden.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de prijs, de leveringsdatum en eventuele andere voorwaarden. Deze afspraken worden dan vastgelegd in een koopovereenkomst.

De voorwaarden zijn een belangrijk onderdeel van de koopovereenkomst. Bespreek dit dus al tijdens de onderhandelingen zodat er achteraf geen onduidelijkheden ontstaan.

Wanneer is de koop rechtsgeldig?

De koop van je nieuwe woning is pas rechtsgeldig als de koopovereenkomst door beide partijen, dus verkoper en koper, getekend is. Vanaf dat moment heeft de koper nog drie dagen bedenktijd. Als de drie dagen bedenktijd voorbij zijn, is de koop officieel en kan niemand meer inbreken op het koopproces.

Wat is een waarborgsom?

De waarborgsom wordt betaald nadat de koopovereenkomst is getekend en de wettelijke bedenktijd van drie dagen is verstreken. De betaling van de waarborgsom gebeurt via de notaris, die het bedrag op een derdenrekening houdt tot de overdracht van de woning plaatsvindt. Bij de overdracht wordt de waarborgsom verrekend met de koopsom die de koper nog moet betalen.

Wat betekent kosten koper?

Kosten koper, vaak afgekort als 'k.k.', zijn de bijkomende kosten die bovenop de koopsom van een huis komen en die voor rekening van de koper zijn.

Mag de verkoopprocedure worden aangepast tijdens de verkoop?

Ja, dat mag. Soms is er zoveel belangstelling dat het moeilijk is voor een verkoper om te bepalen wie de beste koper is. De makelaar kan dan adviseren om de gekozen strategie te wijzigen. Uiteraard moet dit wel duidelijk gecommuniceerd worden.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de prijs, de leveringsdatum en eventuele andere voorwaarden. Deze afspraken worden dan vastgelegd in een koopovereenkomst.

De voorwaarden zijn een belangrijk onderdeel van de koopovereenkomst. Bespreek dit dus al tijdens de onderhandelingen zodat er achteraf geen onduidelijkheden ontstaan.

Wanneer is de koop rechtsgeldig?

De koop van je nieuwe woning is pas rechtsgeldig als de koopovereenkomst door beide partijen, dus verkoper en koper, getekend is. Vanaf dat moment heeft de koper nog drie dagen bedenktijd. Als de drie dagen bedenktijd voorbij zijn, is de koop officieel en kan niemand meer inbreken op het koopproces.

Wat is een waarborgsom?

De waarborgsom wordt betaald nadat de koopovereenkomst is getekend en de wettelijke bedenktijd van drie dagen is verstreken. De betaling van de waarborgsom gebeurt via de notaris, die het bedrag op een derdenrekening houdt tot de overdracht van de woning plaatsvindt. Bij de overdracht wordt de waarborgsom verrekend met de koopsom die de koper nog moet betalen.

Wat betekent kosten koper?

Kosten koper, vaak afgekort als 'k.k.', zijn de bijkomende kosten die bovenop de koopsom van een huis komen en die voor rekening van de koper zijn.

Wat onze klanten over ons zeggen

Bereikbaarheid & communicatie

In contact gekomen via via. Ik ben vanaf moment 1 direct goed geholpen. Er is altijd iemand bereikbaar en er is vertrouwen in zowel mensen als kennis. Twan, de aankoopmakelaar die bij dit huis heeft geholpen, heeft echt alles uit de kast gehaald. Ik kon hem bijna dag en nacht bereiken, zelfs toen hij op vakantie was. Fijn ook dat er constant even gebeld werd zodra er een belangrijk mailtje kwam of wanneer er een beslissing gemaakt moest worden. Conclusie: mega tevreden en heel eng bedankt!!

★★★★★ Anoniem, 's-Heerenhoek

Deskundig & vriendelijk

Onze makelaar was kundig, vriendelijk, accuraat, betrouwbaar, bereikbaar en integer. Heel tevreden dus.

★★★★★ Anoniem

Prima begeleiding

Goed bereikbaar en waardevol bij aankoop van woning vanwege kennis, 'kritisch doch rechtvaardig' instelling en daarmee een prachtig pand aangekocht waar we zelf 'overheen' hadden gekeken.

★★★★★ Anoniem, Nijmegen

Hans Janssen Makelaars

Rogstraat 6

5361 GR Grave

0486 - 420 208

info@hansjanssen.nl

www.hansjanssen.nl