



**Jan Luijkenstraat 36  
5361 JC GRAVE**

**Kijk hier naar de virtuele tour:  
Link volgt nog**



## Omschrijving

Ruime en lichte woning met vier slaapkamers, garage en vrij uitzicht

Ben je op zoek naar een goed onderhouden eengezinswoning met verrassend veel ruimte, een eigen garage, vier slaapkamers én een rustige ligging met vrij uitzicht? Dan is deze verzorgde woning in Grave absoluut een bezichtiging waard.

Deze fijne woning combineert comfort, licht en praktische leefruimte met een kindvriendelijke ligging. De woning is gelegen in een rustige woonstraat met volop parkeergelegenheid. Aan de voorzijde van de woning geniet je van een vrij uitzicht op een groenstrook. Aan de achterzijde heb je een vrije achterom naar een rustig plein, waar kinderen veilig kunnen spelen en waar tevens toegang is tot de garage.

De woning is op alle verdiepingen voorzien van laminaat en door de jaren heen goed onderhouden. Het is volledig geïsoleerd en beschikt over energielabel B. Na het verkrijgen van het label is het huis nog voorzien van vloerisolatie, HR++ beglazing op de benedenverdieping en 9 zonnepanelen. Hierdoor woon je comfortabel én energiezuinig.

### KIJKMOMENTEN

- Donderdag 14 mei
- Vrijdag 15 mei
- Zaterdag 16 mei tot 14.00 uur

Let op: Bezichtigingen moeten wel van tevoren worden aangevraagd. Verkopers spreken dan een tijdstip met je af.

### INDELING

#### Begane grond

Via de entree kom je in de hal met een modern toilet voorzien van een fonteintje en een praktische trapkast met daarin de meterkast en toegang tot de kruipruimte. De woonkamer is heerlijk licht en ruim opgezet, heeft grote raampartijen en aan de voorzijde een mooi groen uitzicht. Dankzij de fijne indeling is er volop ruimte voor zowel een zithoek als een eettafel. Daarnaast is er een aansluiting aanwezig voor het plaatsen van een houtkachel, wat extra sfeer en warmte kan toevoegen. De open keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en heeft directe toegang tot de achtertuin.



### Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie ruime slaapkamers. Dankzij de rechte wanden zijn de kamers bijzonder praktisch in te delen en optimaal te benutten. De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, wastafel en tweede toilet.

### Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping waar veel afsluitbare bergruimte is. Op de voorzolder vind je de CV (HR combiketel Remeha W21 Eco, 2001). De volwaardige vierde slaapkamer met Velux-dakraam is een perfecte plek als werkruimte of hobbykamer. De gehele zolderverdieping is volledig geïsoleerd. Met het plaatsen van een dakkapel is hier bovendien een extra kamer te realiseren.

### Tuin en garage

De verzorgde achtertuin op het oosten is voorzien van een terras, volwassen beplanting en kunstgras. Via de vrije achterom bereik je het achtergelegen plein: een rustige plek waar kinderen veilig kunnen spelen of waar je een auto kan parkeren. De ruime garage beschikt over een elektrische roldeur en biedt volop mogelijkheden voor het stallen van een auto of fietsen, opslag of hobbyruimte.

### Bijzonderheden

- + Ruime en lichte eengezinswoning
- + Goed onderhouden en direct te betrekken
- + Vrij uitzicht op groenstrook aan de voorzijde
- + Rustige woonstraat en altijd voldoende parkeergelegenheid voor de deur
- + Ruime garage met elektrische roldeur
- + Verzorgde achtertuin op het oosten en bereikbaar via achtergelegen plein
- + Volledig geïsoleerd, energielabel B. Later nog verder verduurzaamd met:
  - Vloerisolatie
  - HR++ glas benedenverdieping (bovenverdieping beschikte al over HR++)
  - 9 zonnepanelen
- + Bouwjaar 1971: traditionele bouw, opgetrokken met stenen spouwmuren en gedekt met pannen
- + Interessant voor starters: onder NHG-grens (afhankelijk van voorwaarden)

### Wonen in Grave

Grave is een sfeervol historisch vestingstadje aan de Maas waar wonen, natuur en voorzieningen op aangename wijze samenkomen. De woning is gelegen in de wijk Estersveld, aan een rustige straat op steenworp afstand van het centrum. Grave biedt diverse winkels, horeca, scholen en sportvoorzieningen. Bovendien is de bereikbaarheid uitstekend: via de nabijgelegen A73, A50 en A326 rijd je in korte tijd naar Nijmegen, Oss, 's-Hertogenbosch en Eindhoven.



Kortom: een ruime, complete gezinswoning op een fijne locatie, met volop mogelijkheden om er je droomhuis van te maken!

#### OVER DEZE VERKOOP

Nieuwsgierig geworden? Plan dan een bezichtiging in! Een bezichtiging kan worden aangevraagd via Funda. Er zijn kijkmomenten mogelijk op 14, 15 en 16 mei a.s.

De Meetinstructie voor woningen 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.



## Kenmerken

Soort	eengezinswoning
Type	Tussenwoning
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Inhoud	402 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	161 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	114 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	1971
Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Hoofdtuin	Achtertuint
Afmeting hoofdtuin	1.000 x 300 cm
Garage	Vrijstaand steen
Verwarming	C.V.-Ketel d.d. 2001
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd

### Kadastrale gegevens

Jan Luijkenstraat 36  
5361 JC GRAVE

Gemeente	Grave
Sectie	E
Perceelnummer	2199
Grootte	161 m <sup>2</sup>
Soort eigendom	Volle eigendom
Gemeente	Grave
Sectie	E
Perceelnummer	2205
Soort eigendom	Mandelig





















Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)















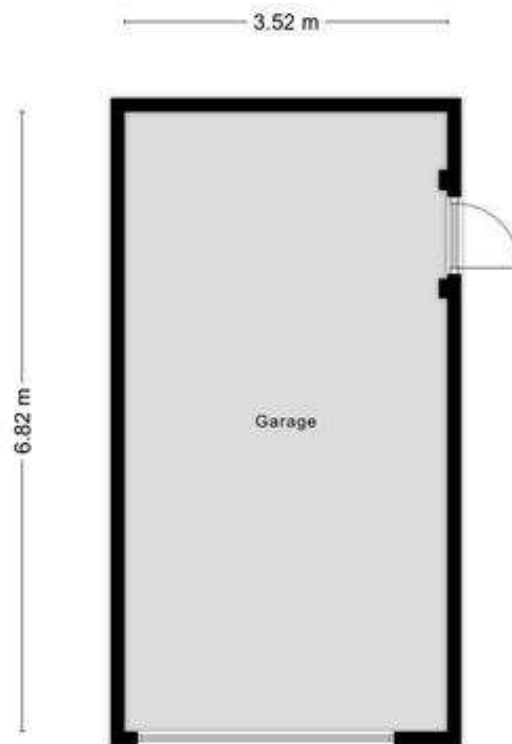
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl











Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)









## Plattegronden



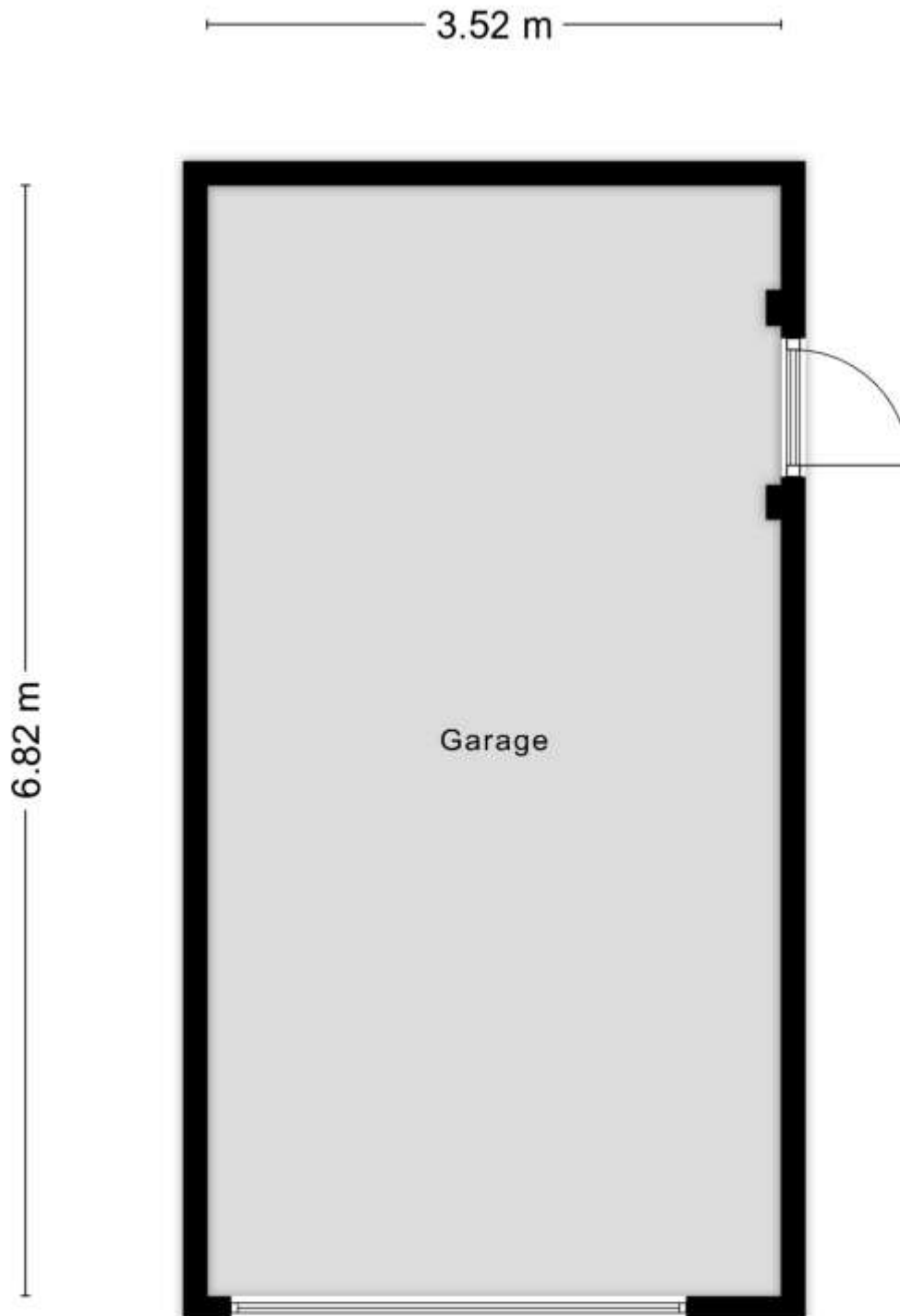
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



## Belangrijke informatie

### Woning bezichtigen:

Via [Digimakelaars.nl](https://www.digimakelaars.nl) maak je zelf de afspraak voor een bezichtiging. Je gaat naar de woning en klikt naast de hoofdfoto op de knop "bezichtiging". Daarna vul je de gegevens in en klik op "Verstuur".

Onze verkopers hebben ervoor gekozen de potentiële kopers zelf rond te leiden. De verkoper neemt zelf contact met je op voor het maken van een afspraak. De verkoper kan op jouw verzoek de vragenlijst NVM tonen, waarin alle relevante zaken met betrekking tot deze woning staan opgenomen.

Bij het kopen van een woning heb je zelf ook een onderzoeksplicht. Wij raden kopers daarom aan een eigen (NVM-)makelaar in de arm te nemen.

### Biedingen:

Via [Move.nl](https://www.move.nl) kun je zelf een bod uitbrengen op deze woning. Vraag na je bezichtiging een [move.nl](https://www.move.nl) bezichtigersaccount aan! Dan kun je het biedingsformulier invullen. Geef behalve de prijs ook de voorwaarden op. Wij zorgen ervoor dat het bod wordt voorgelegd aan de verkopers. Je ontvangt van ons bericht op jouw bieding in het algemeen binnen 2 werkdagen.

### De koop wordt gesloten:

Wij zorgen voor de bevestiging van alle afspraken en voor de benodigde gegevens zodat het concept van de koopovereenkomst kan worden opgesteld. Pas na ondertekening zijn partijen gebonden. Zodra je een kopie ontvangt van de door alle partijen getekende akte gaat de **wettelijke bedenktijd** van 3 dagen in, waarin je nog van de koop af kunt door dit binnen deze termijn aan ons of aan de notaris mede te delen.

### Je eigen woning met succes verkopen via Digimakelaars.nl:

Digimakelaars.nl is lid van de NVM. Onze organisatie staat borg voor kwaliteit en service. Onze verkoopformule geeft jou als verkoper het heft in handen, waarbij de juridische en financiële kant door ons kantoor wordt bewaakt. Wij taxeren en presenteren de woning, jij verzorgt de bezichtigingen en sámen verkopen we tegen de beste prijs. Jouw woning komt uitgebreid op [Funda.nl](https://www.funda.nl) en [Digimakelaars.nl](https://www.digimakelaars.nl).

### Je verkoopt je huis samen met Digimakelaars.nl al vanaf 2.475,- incl. BTW, gratis startpakket, uitgebreide Funda plaatsing met statistieken, digitale brochure, te koopbord en onderhandelingen ([klik hier](#)).

Op een woning van € 350.000,- bespaar je op de goedkoopste (vaak niet-NVM) standaardmakelaar al meer dan € 4.000,-!

### Voorbehoud voor onjuiste gegevens:

Alle gegevens in deze brochure zijn, alhoewel zorgvuldig samengesteld, indicatief. Verkopers kunnen tussentijds wijzigingen aan de woning hebben aangebracht die niet bij ons bekend zijn. Wij wijzen iedere aansprakelijkheid voor onjuist vermelde gegevens af.



**digimakelaars**  
de makelaar van Nederland

Je huis  
zelf verkopen  
zonder  
makelaar

