

TE KOOP

Dokter Kanterslaan 199

Grave



Vraagprijs

€ 375.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	16
Plattegronden	17
Plattegronden	18
Plattegronden	19
Plattegronden	20
Kenmerken	21
Zakenlijst	24
Huis op de kaart	26
Algemene informatie	27
Bijzondere bepalingen	27
Informatie voor kopers	28



Woningbrochure: Dokter Kanterslaan 199, Grave

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Op zoek naar een ruime, gemoderniseerde eengezinswoning? Zoek niet langer!

Gelegen in een kindvriendelijke, groene omgeving. Veel voorzieningen op loopafstand. Instapklare, recent gemoderniseerde tussenwoning met eigen parkeergelegenheid.

Aan de voorkant parkeert u onder de carport en het plantsoen waar de woning op uitkijkt, biedt (direct voor de deur) extra parkeergelegenheid voor de tweede auto. De hele wijk is groen, met volwassen bomen en een groot park waar in de winter met een beetje geluk geschaatst kan worden op de vijvers. Hier kunnen uw kinderen nog lekker buiten spelen, voetballen, verstoppertje doen. Een fijne plek om op te groeien. Speelvoorzieningen, scholen (basis- en middelbaar onderwijs), supermarkt zijn op loopafstand en het mooie historische centrum van Grave is op 5 a 10 minuutjes lopen.



Woningbrochure: Dokter Kanterslaan 199, Grave

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Aan de buitenkant van de woning is eind vorig jaar alle gevelbekleding vervangen door onderhoudsvrije Keralit, met daaronder extra isolatie. De woning heeft overal hardhouten kozijnen. De verzorgde tuin ligt op het westen, met de hele middag zon en een overkapping achterin de tuin voor een plekje in de schaduw. Op de 1e verdieping is een balkon, ook gelegen op het westen, over de volle breedte van de woning. Ideaal voor starters en jonge gezinnen.

- * Verrassend veel leefruimte.
- * Woning is goed onderhouden, keuken in 2023 volledig vernieuwd (tevens nieuwe radiator geplaatst), CV ketel (Vaillant Ecotec Plus) en mechanische ventilatie-motor in 2025 vernieuwd.
- * In de badkamer en het toilet liggen de originele Terrazzo vloeren.
- * Grotendeels voorzien van rolluiken en dubbel glas.
- * Verzorgde achtertuin met overkapping.
- * Dak in 2021 vervangen, dus geen asbesthoudende dakbedekking meer aanwezig.
- * De woning is aangesloten op glasvezel.

Begane grond:

- * In de hal bevindt zich het gerenoveerde toilet, een kast met opbergruimte en de meterkast. Daarnaast een ingebouwde garderobe met extra opbergruimte voor je schoenen en tassen. Daardoor altijd een opgeruimde hal.
- * De hal komt uit in de woonkamer. Op de gehele benedenverdieping ligt goede kwaliteit laminaat van Bruynzeel, 2023 gelegd en onbeschadigd. De achtergevel zorgt voor goede lichtinval en geeft zicht op de tuin. De keuken is in 2023 geheel vernieuwd en is voorzien van vaatwasser, strakke, brede gaskookplaat met recirculerende afzuigkap, combimagnetron en inbouwkoelkast.
- * Op het keukenraam en de achterdeur zit een rolluik en horren. In de woonkamer is een gashaard aanwezig, met rookkanaal.
- * Tegen de achtergevel staat een grote radiator, die netjes afgewerkt is met een houten (afneembare) koof.
- * Vanuit de woonkamer ga je via een hardhouten trap naar de 1e verdieping. Bovenaan deze trap zit een deur, om de warmte in de winter in de woonkamer te

houden.

Eerste verdieping:

* Ook hier weer over de gehele verdieping laminaat (2023). Halletje geeft toegang tot de badkamer, voorzien van inloopdouche. Snel een warme badkamer in de ochtend? Er hangt daar een elektrische radiator (2025). Aan de voor- en achterkant van de woning liggen 2 kamerbrede slaapkamers. Van de ruime slaapkamer aan de voorkant kan op eenvoudige wijze ook 2 kleinere kamers worden gemaakt. Nu is de kamer in gebruik als werk- en kledkamer. Daar is 1 raam nog voorzien van enkel glas. Voorzien van rolluik. De slaapkamer aan de achterkant heeft toegang tot een balkon, gelegen over de hele breedte van het pand. Dat balkon is recent voorzien van houten vlondertjes, zodat je lekker buiten kan zitten en kan genieten van de middag- en avondzon. In deze slaapkamer is een fraaie vaste kastenwand ingebouwd (2023). Op de deur naar het balkon zit een rolluik en een hordeur.

Tweede verdieping

Deze ruime verdieping biedt veel mogelijkheden om naar eigen inzicht aan te passen. Er is een fijne bergzolder, waar de wasmachine en droger kunnen staan en je allerlei spullen die je minder vaak gebruikt netjes weg kunt zetten. Hier hangt de bijna nieuwe CV ketel en de recent vernieuwde box van de mechanische ventilatie. Rookgasafvoer is aangepast met het vervangen van de CV. Daarnaast is er dus nog een grote kamer beschikbaar. Daar zit een entresol, wat deze ruimte geschikt maakt als logeerkamer. Dan is er daaronder nog steeds voldoende ruimte om bijvoorbeeld een thuishkantoor in te richten. Het grote raam (enkel glas) is voorzien van een hor met verduistering.

Tuin:

* Aan de voorkant een beklinkerde toegang tot de woning. Samen met de burens aangelegd, waardoor het een geheel vormt. Verder een carport en een schuurtje, waarin voldoende opbergruimte is en daarnaast plek voor de fietsen.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

* Aan de achterkant (gelegen op het westen) een zonnige tuin met een gezellige overkapping, terras en beplanting. De woning is voorzien van zonneschermen (beneden elektrisch, boven handbediend) aan de achterkant.

* Onder de overkapping en in de tuin is het goed toeven in deze rustige woonomgeving. Vanuit de overkapping kun je het perceel aan de achterkant verlaten, er zit een deur. Daar loop je zo met een paar stappen het naastgelegen, grote park in. Naast de overkapping is een kleine opbergmogelijkheid om uw tuingereedschappen netjes uit het zicht weg te bergen.

* Buitenkraantje aan de voor- en achterkant van de woning.

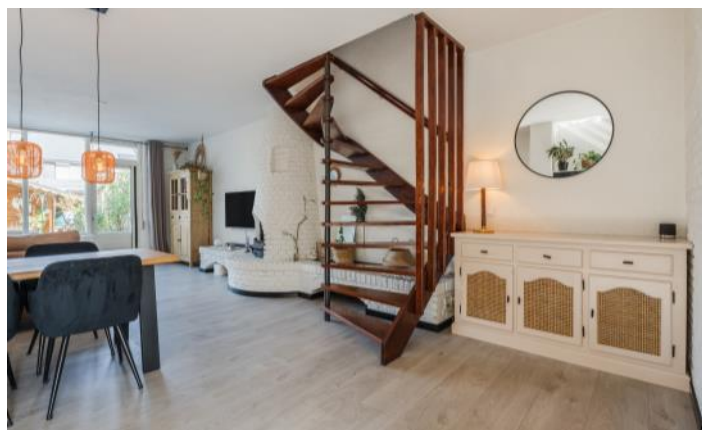
Grave biedt een mooi historisch centrum en een groene omgeving. De Maas en het Gassels Bos liggen op loopafstand en de Kraaijenbergse plassen zijn 10 minuutjes fietsen voor veel waterplezier in de zomer. Verder heeft Grave een actief verenigingsleven voor sport en cultuur en goede uitvalswegen (A50 en A73, binnen 10 autominuten bereikbaar). Op zoek naar een grote stad? In Nijmegen, Uden, Oss en Den Bosch ben je zo! Allemaal maximaal 30 minuten autorijden. Openbaar vervoer: bushaltes in de buurt, treinstation Cuijk (10 minuten autorijden), Ravenstein en Wijchen beide 15 minuten.

Aanvaarding in overleg. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging. Dat kan ook in de avond of het weekend. Snelle oplevering is bespreekbaar.

Omdat de verkoper niet zelf in de woning heeft gewoond, wordt in de koopovereenkomst een niet-zelfbewoningsclausule opgenomen.



FOTO'S



Woningbrochure: Dokter Kanterslaan 199, Grave

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

FOTO'S



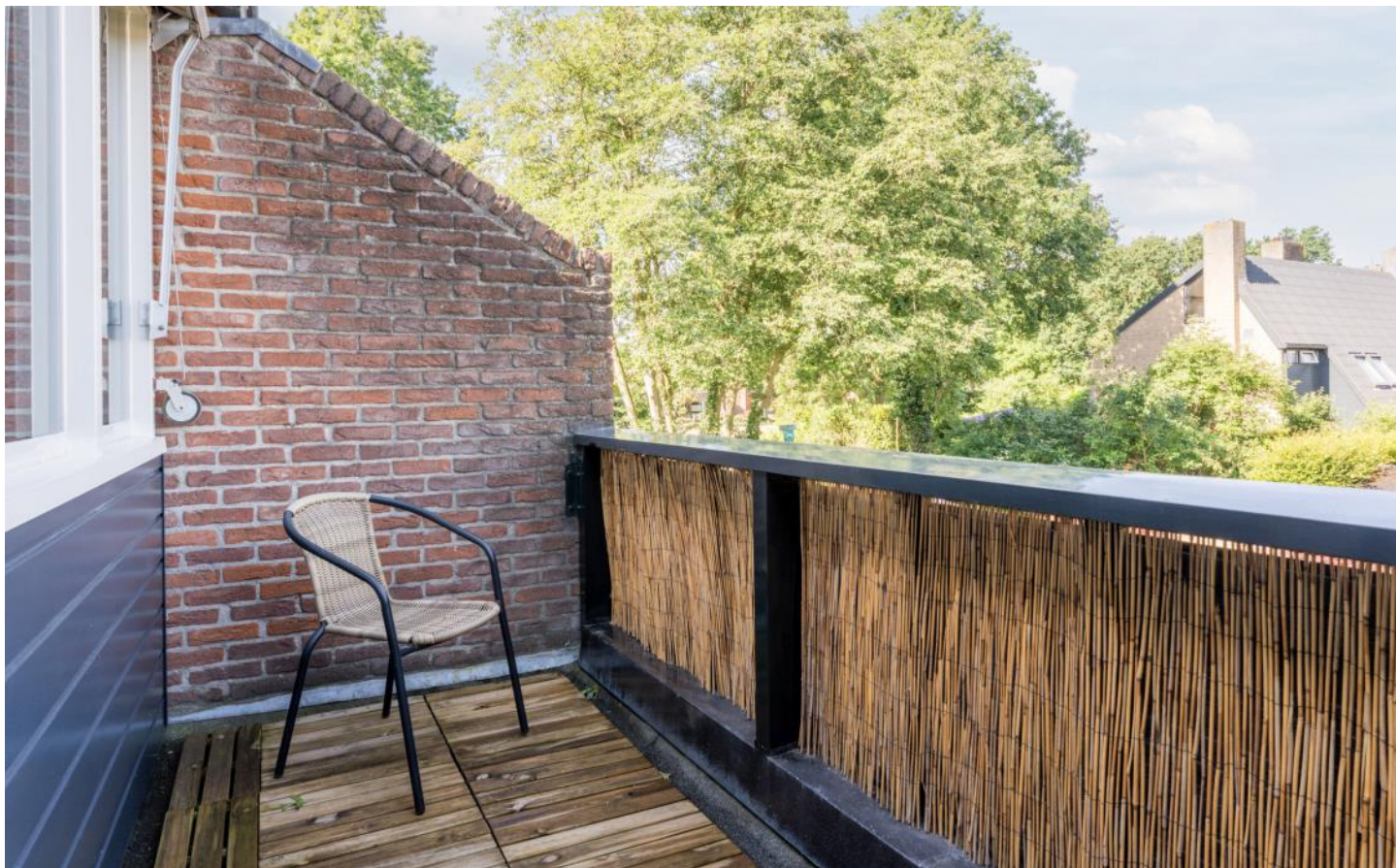
FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S





FOTO'S



FOTO'S

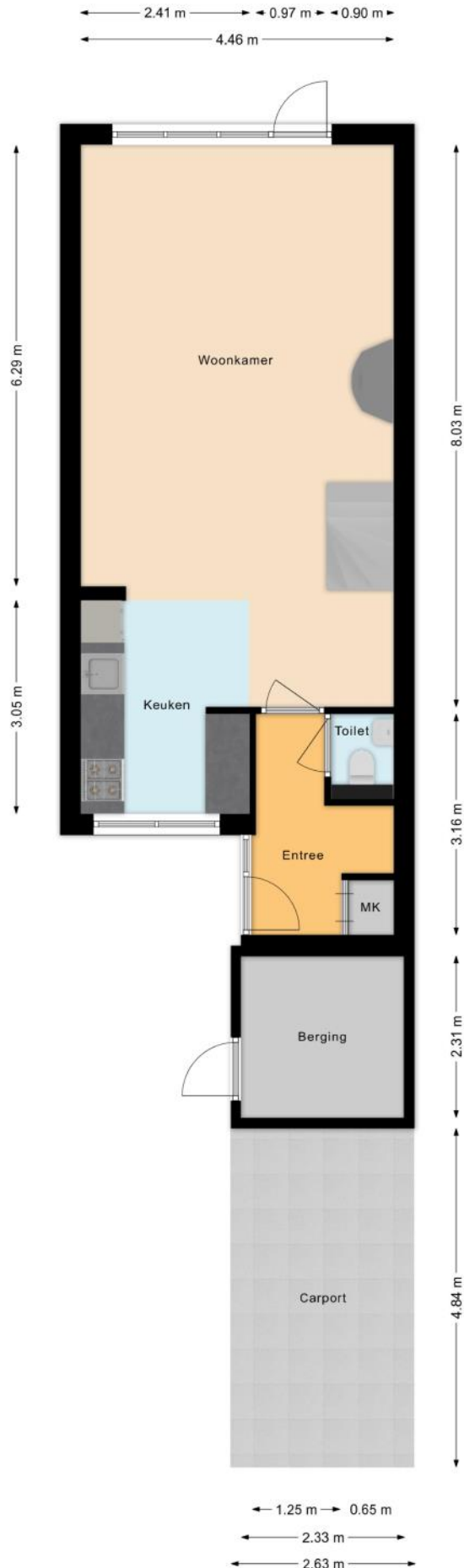


FOTO'S

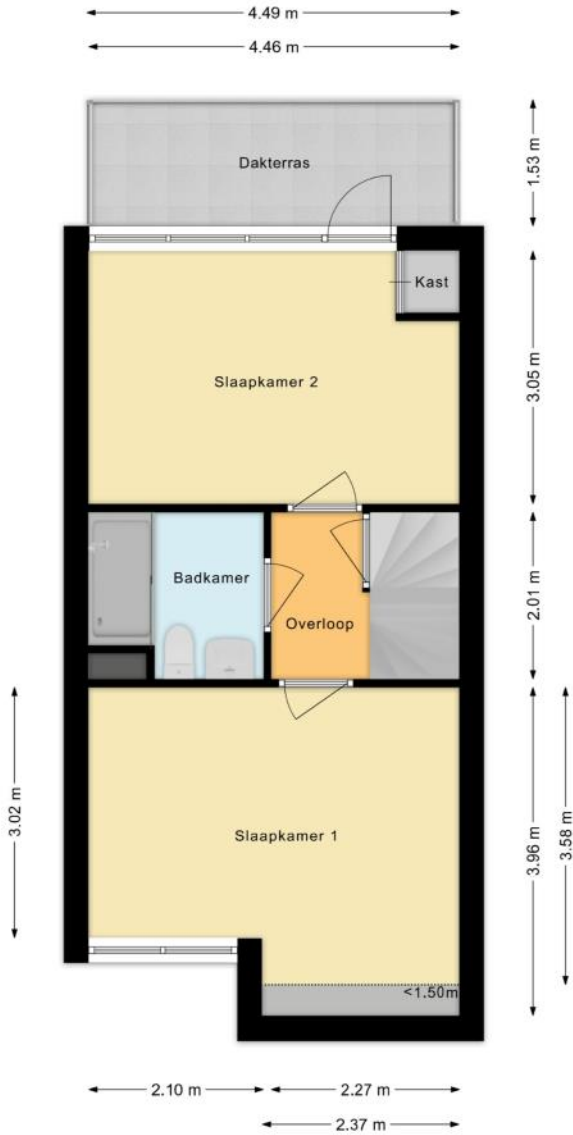




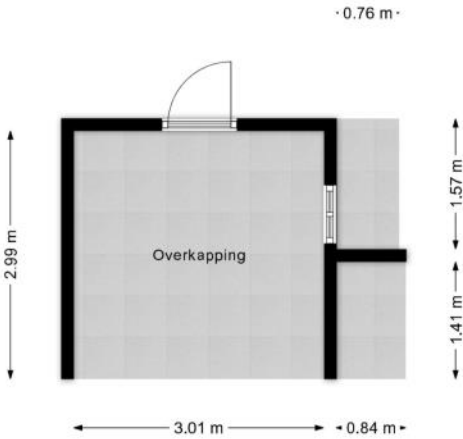
PLATTEGRONDEN



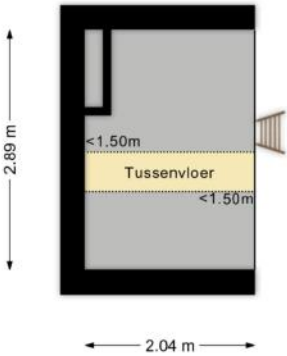
PLATTEGRONDEN



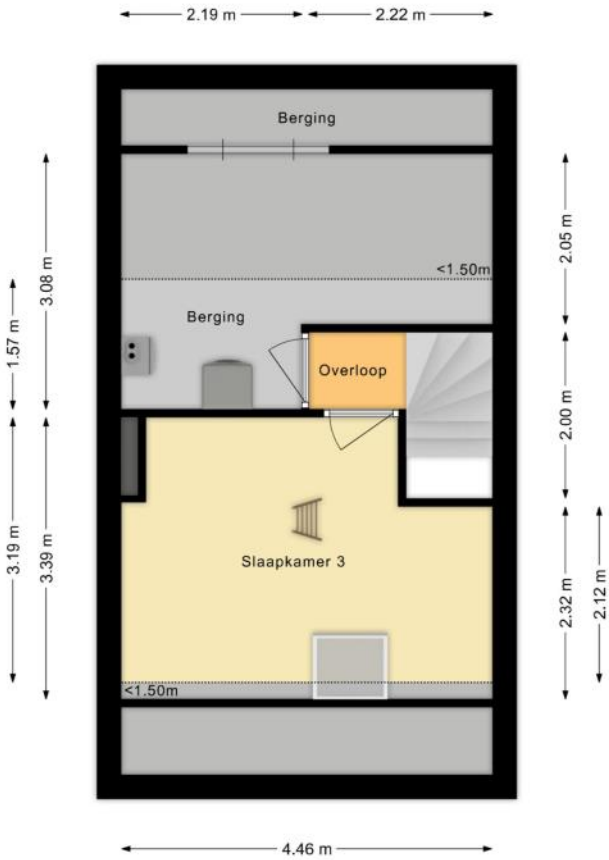
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1977
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Overig

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	140 m ²
Inhoud	377 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	106 m ²
Overige inpandige ruimte	5 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	20 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	3 kamers (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Toilet, wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche
Aantal woonlagen	2 woonlagen en een zolder
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Rolluiken, Dakraam, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel	B
Isolatie	Dakisolatie, Grotendeels dubbelglas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Vaiiant
Bouwjaar cv-ketel	2025
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In woonwijk, Open ligging
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	50 m² (10,2m diep en 4,9m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het westen, bereikbaar via achterom
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Aangebouwd steen
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

Kadastrale gegevens

Grave C 1128

Oppervlakte	140 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er is asbest aanwezig.

> Ivm ouderdom mogelijk aanwezig in ventilatiekanalen

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Rolluiken	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Horren	●		
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Box mechanische ventilatie in 2024 vernieuwd.

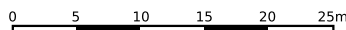
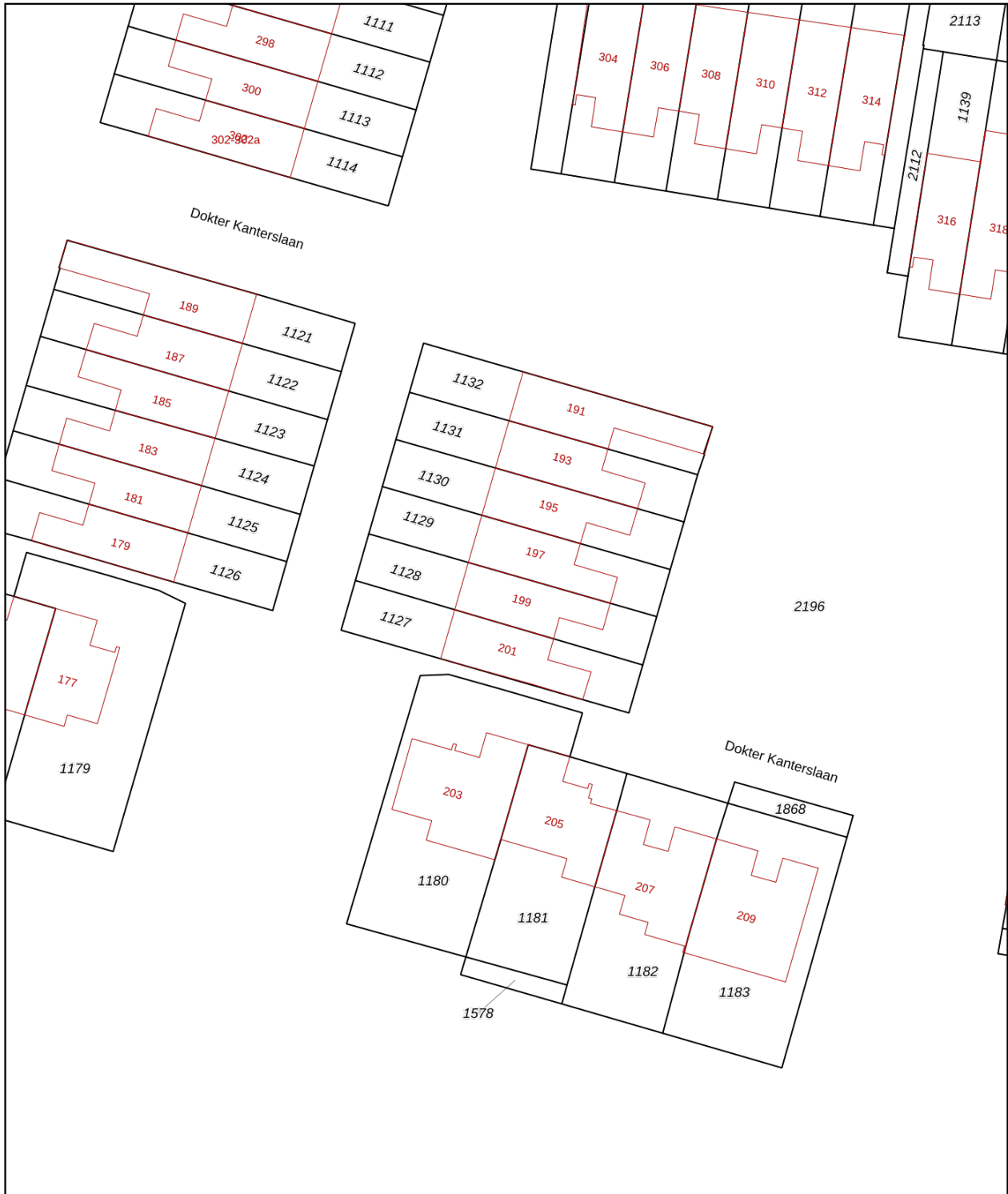



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Grave</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 1128</p> <p>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.</p>	
--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://www.makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://www.makelaarsland.nl/biedgids)

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

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 behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland 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 brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.