



VRAAGPRIJS

€495.000,- k.k.

Van Rechterenlaan 20

GRAVE



Specificaties

Woonopervlakte 133 m²	Soort woning eengezinswoning
Perceeloppervlakte 297 m²	Type woning Twée onder een kap woning
Inhoud woning 471 m³	Aantal kamers 8 kamers, waarvan 5 slaapkamers
Gebouw gebonden buitenruimte 29 m²	Tuin voor-/ en achtertuin
Externe bergruimte 36 m²	Garage vrijstaande garage met aangrenzende berging
Bouwjaar 1976	Ligging groene en rustige woonwijk in Grave nabij alle voorzieningen
Energietabel A (8 zonnepanelen)	Verwarming cv-installatie (Remeha)





Omschrijving

Ruime twee-onder-een-kapwoning met vijf slaapkamers, carport en garage gelegen in een fraaie ruim opgezette groene woonomgeving.

Aan de Van Rechterenlaan 20 in Grave staat deze verrassend ruime twee-onder-een-kapwoning met een brede oprit, carport, garage, berging en een diepe achtertuin. Binnen beschikt de woning over een lichte woonkamer, een ruime woonkeuken, vier slaapkamers (waarvan 1 momenteel in gebruik als inloopkast) op de eerste verdieping en een vijfde slaapkamer op de tweede verdieping. Met energielabel A, acht zonnepanelen, volledig HR++ glas en een cv-ketel uit 2023 is ook aan het wooncomfort en duurzaamheid gedacht.

Dit alles op een leuke locatie, aan de voorzijde gelegen aan een groot groen plantsoen, waardoor privacy is gegarandeerd en een fijne plek waar kinderen nog gewoon op straat kunnen spelen.

Begane grond

Via de entree kom je in de hal met toiletruimte, meterkast, trapopgang en toegang tot de woonkamer. De woonkamer ligt aan de voorzijde en ontvangt dankzij de brede raampartij volop daglicht. De aanwezige gashaard en de vaste zithoek geven de ruimte een sfeervol en huiselijk karakter.

Aan de achterzijde bevindt zich de ruime woonkeuken. Hier is voldoende plaats voor een grote eettafel en via de openslaande deuren staat de ruimte direct in verbinding met het terras en de achtertuin. De keuken is uitgevoerd in een landelijke stijl en voorzien van een kookgelegenheid, afzuigkap, koel-vriescombinatie en vaatwasser. De losse magnetron gaat mee en de oven kan eventueel worden overgenomen.

Naast de woning ligt een lange carport, die doorloopt naar de garage. Hierdoor is er volop ruimte voor het parkeren van meerdere voertuigen, fietsen en andere spullen. Achter de garage bevindt zich nog een afzonderlijke berging. Een ouderwets praktische hoeveelheid bergruimte, en daar is nog nooit iemand slechter van geworden.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich maar liefst vier slaapkamers. Twee kamers liggen aan de voorzijde en twee aan de achterzijde. De grootste slaapkamer biedt toegang tot een aangrenzende inloopkast, maar deze ruimte kan uiteraard ook anders worden ingedeeld.

De badkamer is in 2023 vernieuwd en modern afgewerkt met grote tegels in rustige tinten. De ruimte beschikt over een ruime inloopdouche met regen- en handdouche, een wastafelmeubel, verlichte spiegel en een wandcloset. Elektrische vloerverwarming en mechanische ventilatie zorgen voor extra comfort.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich een royale vijfde slaapkamer met een brede dakkapel en bergruimte onder de schuine dakvlakken. Op de overloop is een aparte berging met de aansluitingen voor de wasapparatuur aanwezig.

Dankzij de omvang en de prettige lichtinval is deze verdieping uitstekend geschikt als slaapkamer, werkruimte, hobbykamer of tienerverdieping. De dakkapel is in 2018 opnieuw bekleed en het dak van de dakkapel is destijds vernieuwd.

Tuin

De woning beschikt over een ruime voor- en achtertuin. De voortuin is verzorgd en onderhoudsvriendelijk aangelegd met grind, vaste beplanting en enkele karakteristieke bomen.

De diepe achtertuin biedt verschillende terrassen, gazon, volwassen beplanting en volop ruimte om naar eigen smaak verder in te richten. Direct achter de woning ligt een royaal terras dat vanuit de woonkeuken bereikbaar is. Achter in de tuin is een beschutte zithoek aanwezig. De tuin beschikt daarnaast over buitenverlichting en een vrijstaande berging.

Ligging

De Van Rechterenlaan is een groene en ruim opgezette woonstraat in Grave. Vanuit de woning zijn dagelijkse voorzieningen, scholen, sportfaciliteiten en het historische centrum goed bereikbaar. Ook de Maas, het buitengebied en de uitvalswegen richting Nijmegen, Oss en 's-Hertogenbosch bevinden zich op korte afstand.

Bijzonderheden

- Verrassend ruime twee-onder-een-kapwoning met een lichte woonkamer, sfeervolle gashaard en een gezellige vaste zithoek.
- Ruime woonkeuken aan de achterzijde met openslaande deuren naar het terras en de tuin.
- Praktische keukenopstelling met kookgelegenheid, afzuigkap, koel-vriescombinatie, vaatwasser en volop werkruimte.
- Maar liefst vier goed bruikbare slaapkamers op de eerste verdieping, waarvan er 1 momenteel in gebruik is als inloopkast.
- Royale tweede verdieping, bereikbaar via een vaste trap, met een vijfde slaapkamer, brede dakkapel en veel praktische bergruimte.
- Moderne badkamer uit 2023 met ruime inloopdouche, wastafelmeubel, verlichte spiegel, wandcloset, elektrische vloerverwarming en mechanische ventilatie.
- Energiezuinige basis met energielabel A, acht zonnepanelen van 390 Wp en HR++ beglazing in de gehele woning.
- Voorzien van een Remeha cv-ketel uit 2023, een vernieuwde meterkast, glasvezelaansluiting, screens, rolluiken en buitenzonwering.
- Brede oprit met lange carport, garage en aanvullende berging. Ideaal voor meerdere auto's, fietsen, hobby's en opslag.
- Diepe achtertuin met een ruim terras, gazon, volwassen beplanting en meerdere beschutte zitmogelijkheden.
- Gelegen aan een groene en ruim opgezette woonstraat in Grave, op korte afstand van winkels, scholen, sportvoorzieningen, het historische centrum, de Maas en het buitengebied.
- Goede bereikbaarheid richting onder andere Nijmegen, Cuijk, Oss, Uden en 's-Hertogenbosch.



















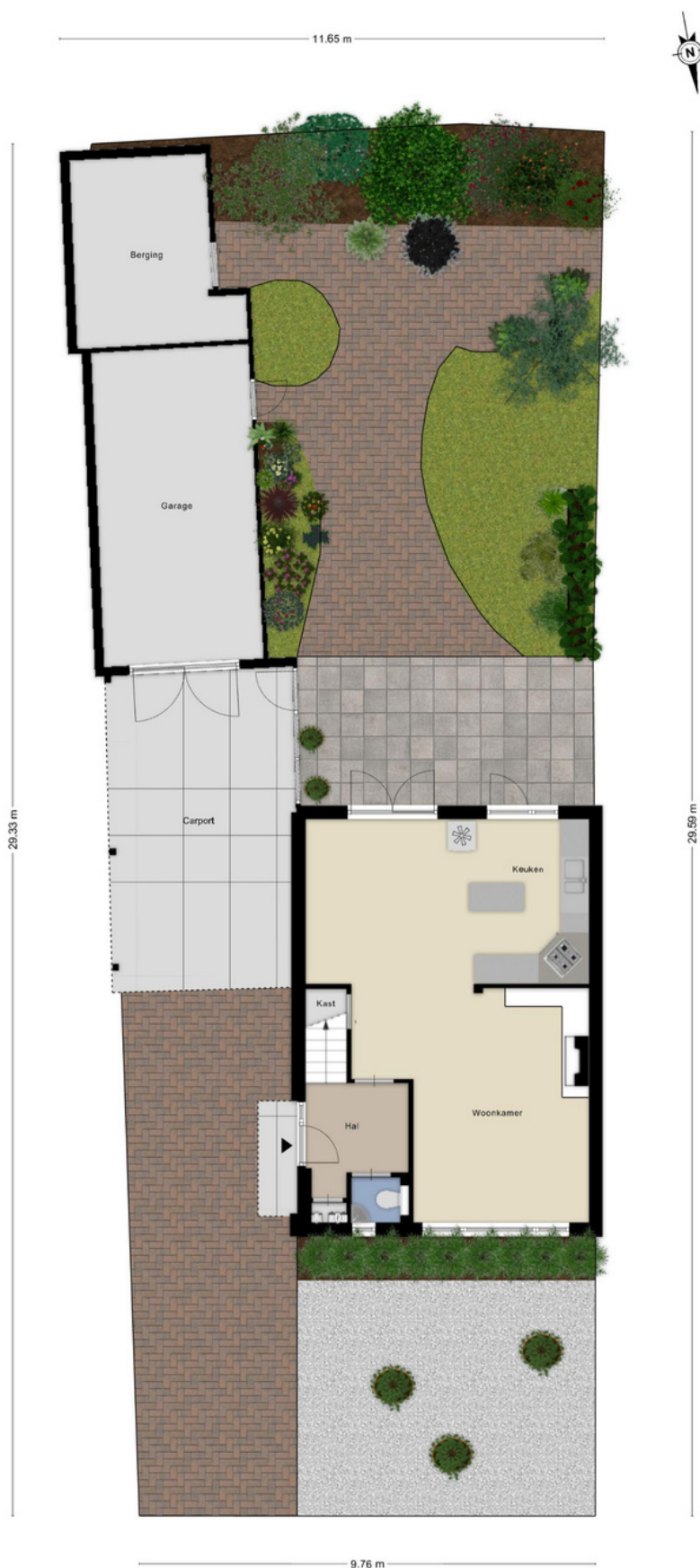






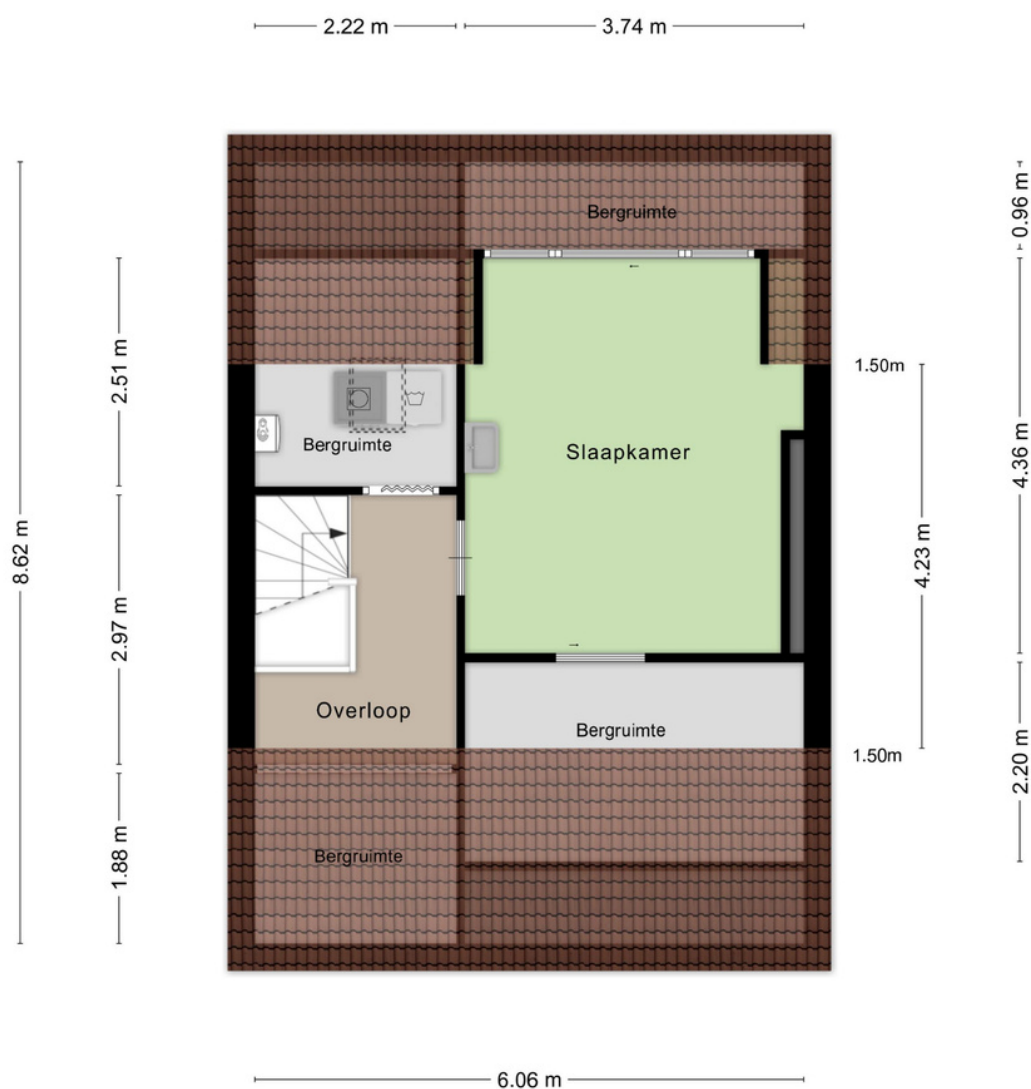


Overzicht plattegrond









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 / Assistent Makelaar



jan@vancasteren.nl



Mark Jansen (KRMT-RT)

NVM Makelaar / Register Taxateur



mark@vancasteren.nl



Luuk Bruijsten

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