



VRAAGPRIJS

€615.000,- k.k.

Andoornweg 37
GRAVE



Specificaties

Woonopervlakte 159 m²	Soort woning eengezinswoning
Perceeloppervlakte 297 m²	Type woning Geschakelde woning
Inhoud woning 609 m³	Aantal kamers 6 kamers, waarvan 4 slaapkamers
Overige inpandige ruimte (garage) 14 m²	Tuin voor-/ achtertuin en balkon
Balkon 9 m²	Garage inpandige garage
Externe bergruimte 8 m²	Ligging groene en rustige woonwijk De Stoof in Grave nabij alle voorzieningen
Bouwjaar 1998	Verwarming HR-combiketel gashaard airconditioning in slaapkamers
Energie label A (21 zonnepanelen, 2020)	





Omschrijving

Ruime, zeer verzorgde en energiezuinige woning aan de Andoornweg 37 in Grave.

Aan de Andoornweg 37 in Grave staat deze ruime geschakelde woning met inpandige garage, drie slaapkamers op de eerste etage en een royale extra geïsoleerde zolderetage met mogelijkheid tot 4de of zelfs 5de (slaap)kamer. De fraai aangelegde tuin beschikt over een achterom die uitkomt op een rustige doodlopende straat. Een werkelijk tot in de puntjes verzorgd woonhuis, gelegen in een gemoedelijke en groene woonomgeving, met volop comfort, licht en praktische leefruimte. De woning beschikt over energielabel A met 21 zonnepanelen.

Begane grond

Via de entree kom je in de hal met toiletruimte, meterkast en trapopgang. Vanuit hier is er toegang tot de ruime woonkamer. De woonkamer is licht en prettig ingedeeld, met grote raampartijen en openslaande deuren naar de achtertuin. De gashaard, verwerkt in het maatwerk wandmeubel, zorgt voor extra sfeer en maakt dit een fijne plek om het hele jaar door comfortabel te wonen.

De high-end afgewerkte keuken vormt een stijlvolle blikvanger en is voorzien van luxe inbouwapparatuur, waaronder een Quooker, vaatwasser, inductiekookplaat, grote koelkast, vrieskast, oven, combi-oven en koffiemachine. Het werkblad van het merk Corian geeft de keuken een strakke, duurzame en bijzonder exclusieve uitstraling. De keuken sluit naadloos aan op de leefruimte en biedt voldoende werk- en bergruimte.

Verder beschikt de begane grond over een inpandige garage en een praktische bijkeuken met witgoedaansluitingen en toegang tot de tuin. Handig voor opslag, fietsen, hobby's of wellicht een werkruimte aan huis.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De kamers zijn keurig afgewerkt en allen van goed formaat. Eén van de slaapkamers heeft toegang tot het balkon aan de voorzijde. Het balkon is op het zuiden gelegen en biedt een heerlijke plek om van het voor- tot het najaar in de zon te zitten.

De luxe badkamer is evenals de keuken modern en high-end afgewerkt en voorzien van o.a. een dubbele wastafel (Corian), duo inloofdouche, toilet en designradiator. De vloerverwarming zorgt voor extra comfort.

Tweede verdieping

De tweede verdieping is bereikbaar via de vaste trap en biedt een royale etage met veel mogelijkheden. Te denken aan 1 of 2 extra (slaap)kamers, werkkamer, sportruimte of hobbyruimte. De aanwezige bergruimte achter de knieschotten maakt de verdieping bovendien praktisch in gebruik.

Tuin

De achtertuin is verzorgd aangelegd met een ruim terras, gazon, borders en volwassen groen. Door de gunstige ligging ervaar je hier veel privacy. De vrijstaande tuinberging is volledig geïsoleerd en voorzien van vloerverwarming. Zowel de achter- als de voortuin zijn voorzien van een beregeningsinstallatie. De achtertuin is bereikbaar vanaf de achtergelegen straat.

Ligging

De woning ligt in de gewilde wijk 'De Stoof', een rustige woonwijk in Grave, met voorzieningen, scholen, sportfaciliteiten en het historische centrum op korte afstand. Ook de Maas en het buitengebied zijn dichtbij. Rustig wonen dus, maar met alles binnen handbereik.

Bijzonderheden

- Ruime woning met inpandige garage, praktische bijkeuken, drie slaapkamers en een royale zolderetage.
- Verzorgd en comfortabel wonen met een lichte woonkamer, openslaande deuren naar de tuin en een sfeervolle gashaard.
- Moderne keukenopstelling in lichte stijl, voorzien van diverse inbouwapparatuur, veel werkruimte en een prettige ligging aan de voorzijde van de woning.
- De eerste verdieping beschikt over drie goed bruikbare slaapkamers, waarvan één met toegang tot het balkon aan de voorzijde.
- Strak afgewerkte badkamer met dubbele wastafel, duo-inloopdouche, toilet, designradiator en vloerverwarming.
- Royale tweede verdieping via vaste trap te bereiken. Ideaal als 4de of zelfs 5de (slaap)kamer. De zolderetage is extra na-geïsoleerd.
- Fraaie aangelegde, groene achtertuin met ruim terras, gazon, volwassen beplanting en een vrijstaande berging. Een fijne plek met privacy en volop ruimte om buiten te leven.
- Energiezuinige basis met energielabel A; 21 zonnepanelen, HR dubbele beglazing en volledige isolatie.
- Voorzien van extra comfort zoals airconditioning op twee slaapkamers en een waterontharder (ter overname).
- Rustige en groene ligging in Grave, op korte afstand van het historische centrum, winkels, scholen, sportvoorzieningen, de Maas en het buitengebied.
- Goede bereikbaarheid richting onder andere Nijmegen, Cuijk, Uden en 's-Hertogenbosch.































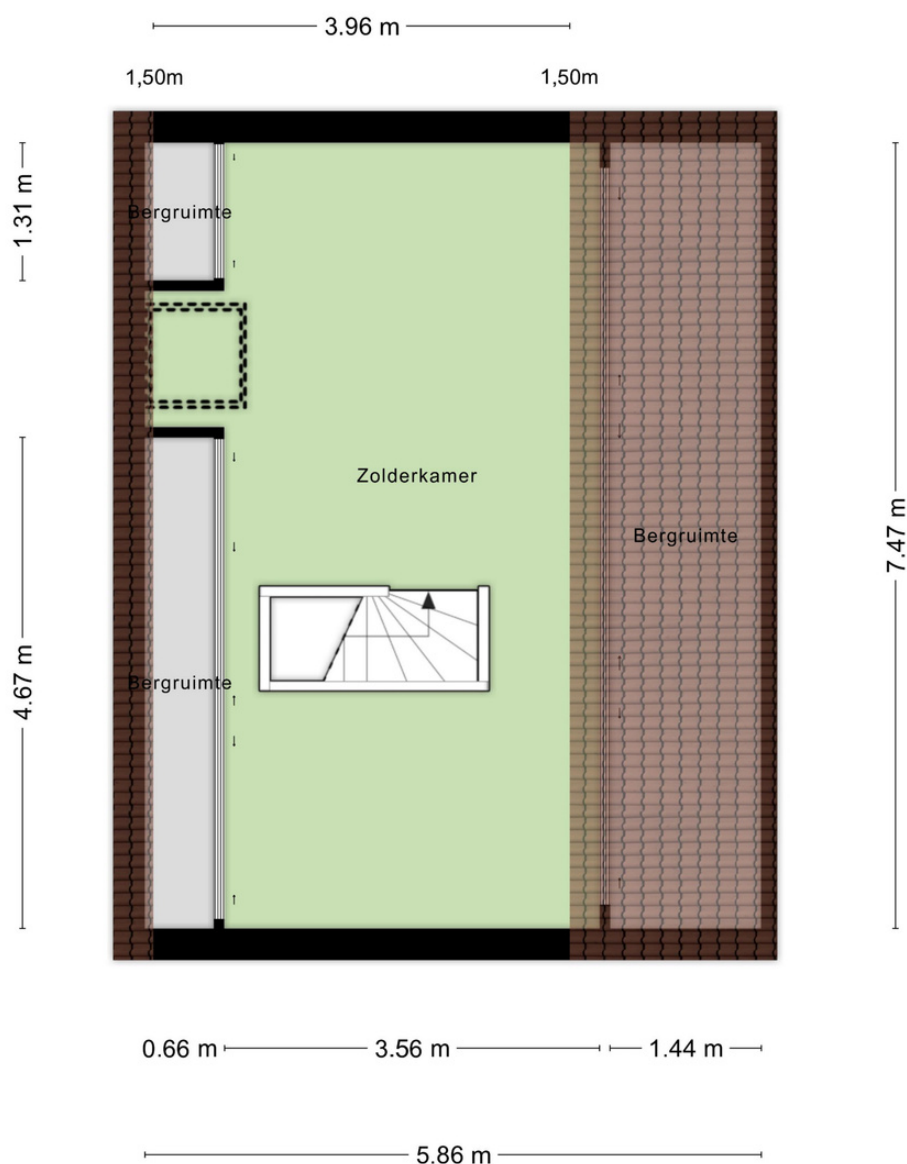


Overzicht plattegrond









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