



**Ruyllaan 5
5361 KV GRAVE**

**Kijk hier naar de virtuele tour:
<https://youtu.be/sqmq9T8ISAQ>**



Omschrijving

Ben je op zoek naar een betaalbaar (t)huis dat je direct kunt betrekken? Kom dan een kijkje nemen bij deze tussenwoning in de wijk Estersveld in vestingstad Grave!

Deze fraaie starterswoning staat in de Ruyllaan. Dit instapklare huis is in de afgelopen jaren gerenoveerd en met zorg afgewerkt. Je treft hier een ruime woonkamer met open keuken. Je zult direct een thuisgevoel krijgen door de lichtinval en sfeervol geheel die deze ruimtes uitstralen. Een sfeer die in de volledige woning voelbaar is!

Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers en een moderne badkamer. De badkamer is enkele jaren geleden geplaatst, vergroot en rijk uitgerust. En ja, ook de badkamer is een sfeervol geheel geworden!

De achtertuin is zeker een vermelding waard. Wat dacht je ervan om na een lange werkdag heerlijk van een hapje of drankje te genieten onder je eigen veranda? Heerlijk toch?

Ligging:

Het Estersveld is een rustige en (kind)vriendelijke wijk, waar groen nog een ouderwets onderdeel is van het straatbeeld. Basisscholen en de middelbare school liggen op een steenworp afstand van deze fraai afgewerkte woning, evenals een supermarkt. Diverse speeltuintjes en trapveldjes vind je ook in de nabijheid. Het historisch centrum van Grave ligt op vijf minuten fietsafstand. Hier zijn diverse voorzieningen zoals leuke winkels, maar ook de nodige gezellige eet-en drinkgelegenheden zijn aanwezig.

Grave ligt centraal in de driehoek Nijmegen- Uden-Oss en zowel de A73, A50 en A59 zijn binnen een paar autominuten bereikbaar. Daarnaast is Grave prima bereikbaar met het openbaar vervoer.

Je merkt het al, een fijne (t)huis voor iedereen!

Indeling

Begane grond;

Als je deze woning binnen stapt dan kom je in de hal die u toegang biedt tot de woonkamer. In deze hal bevindt zich de toilet, trapkast en meterkast.

Zodra je de woonkamer betreedt via de handgemaakte schuifdeur, word je verrast door de lichtinval via de raampartijen aan de voor- en de achterzijde, ook de ruimte hier zal goed bevallen. De fraaie tegelvloer loopt van de kamer over in de open keuken.



De nette keuken heeft een flink aanrechtblad en is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een combi-oven, kookplaat, afzuigkap en koelkast. Vanuit de keuken loop je zo de tuin in.

Eerste verdieping:

Via de trap kom je op een overloop. De overloop geeft toegang tot de drie slaapkamers. Daarnaast op de eerste verdieping de nette badkamer. Met inloopdouche, toilet en wastafel.

Als klap op de vuurpijl is er boven de trap extra ruimte gecreëerd om de wasmachine te plaatsen, ideaal!

Tweede verdieping:

Via de schuiftrap naar de bergzolder. Veel ruimte voor opslag. Hier hangt ook de CV-ketel (bouwjaar 2008) geplaatst.

Tuin:

Zoals gezegd een tuin op het westen, waar je met een gerust hart vrienden uit kunt nodigen voor een heerlijke barbecue! Naast de fraaie en ruime veranda kun je ook lekker afkoelen onder de buitendouche, heerlijk in de warme zomers!

Ook aan uw fietsen is gedacht, die en nog veel meer kunnen in de berging achterin de tuin worden gestald. Via de berging is er een achterom.

Bijzonderheden:

- Drie slaapkamers
- Recent gemoderniseerd
- Open keuken
- Moderne badkamer
- Fraaie veranda
- Kunststof kozijnen

OVER DEZE VERKOOP

Nieuwsgierig geworden? Plan dan een bezichtiging in!

Meer informatie over biedingen vind je in de digitale brochure.

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	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Inhoud	341 m ³
Perceeloppervlakte	133 m ²
Woonoppervlakte	87 m ²
Bouwjaar	1965
Ligging	In woonwijk
Hoofdtuin	Achtertuint
Afmeting hoofdtuin	1.600 x 600 cm
Garage	Geen garage
Verwarming	C.V.-Ketel d.d. 2008
Isolatie	Dakisolatie, Dubbel glas

Kadastrale gegevens

Ruyllaan 5
5361 KV GRAVE

Gemeente	Grave
Sectie	E
Perceelnummer	2010
Grootte	133 m ²
Soort eigendom	Volle eigendom















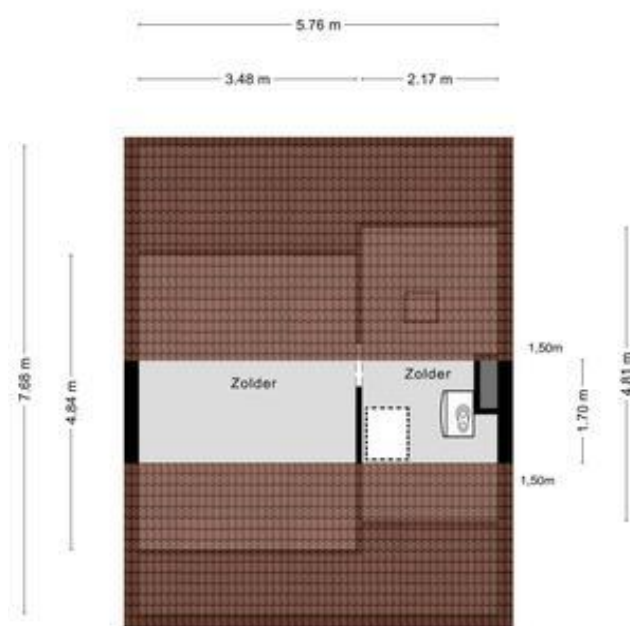
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl





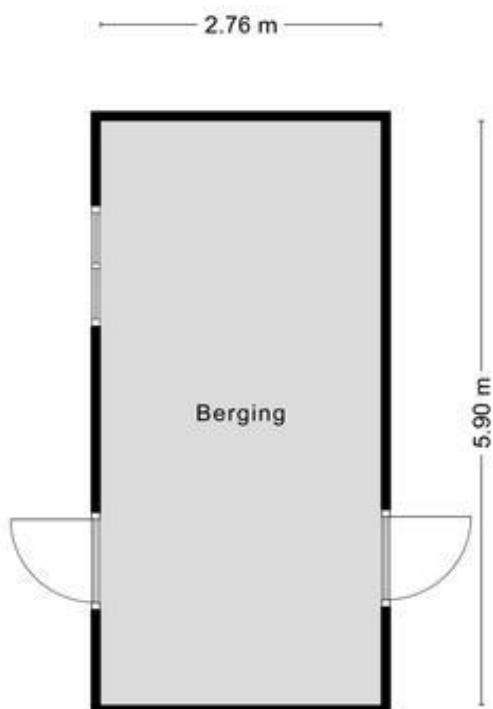






Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl





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





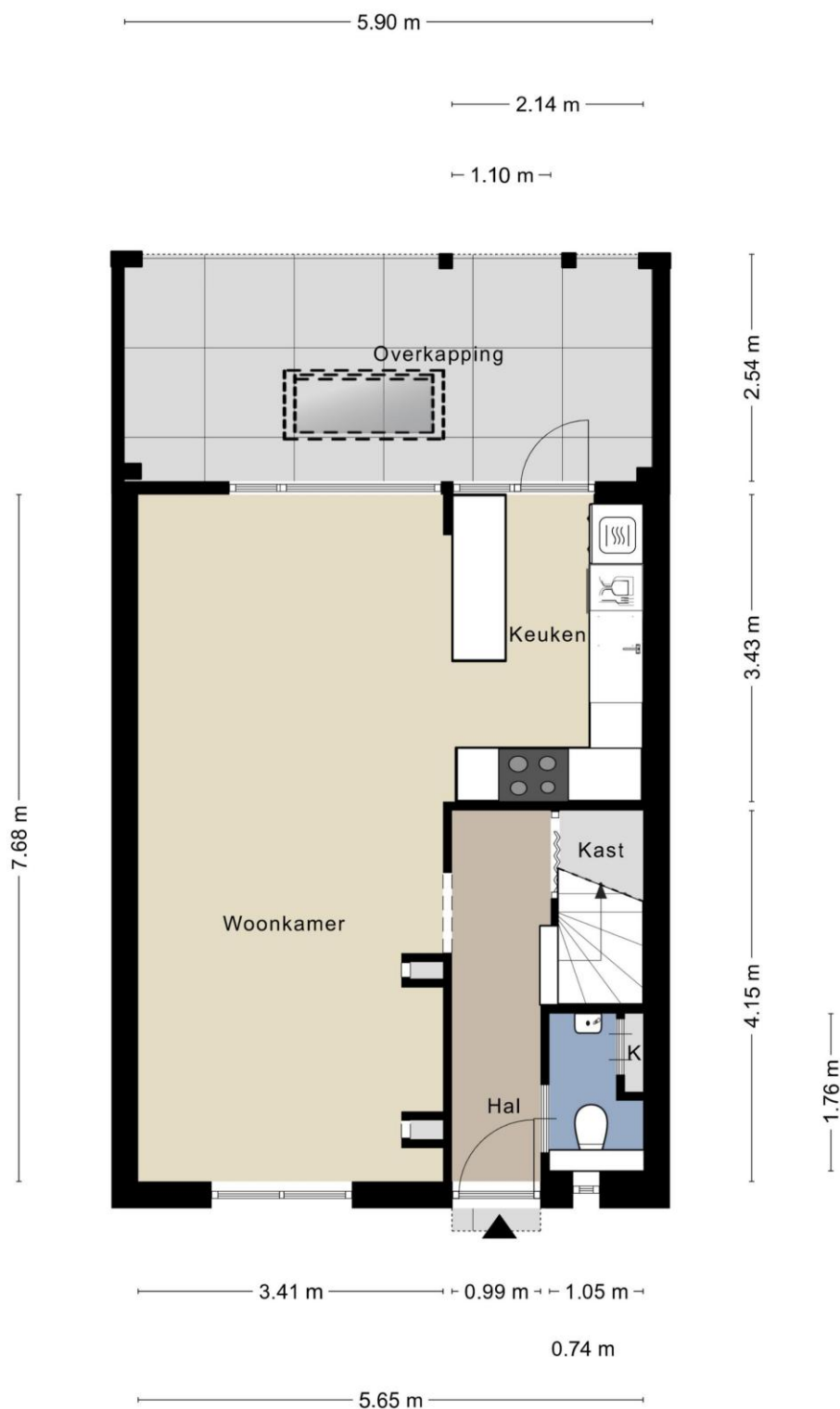




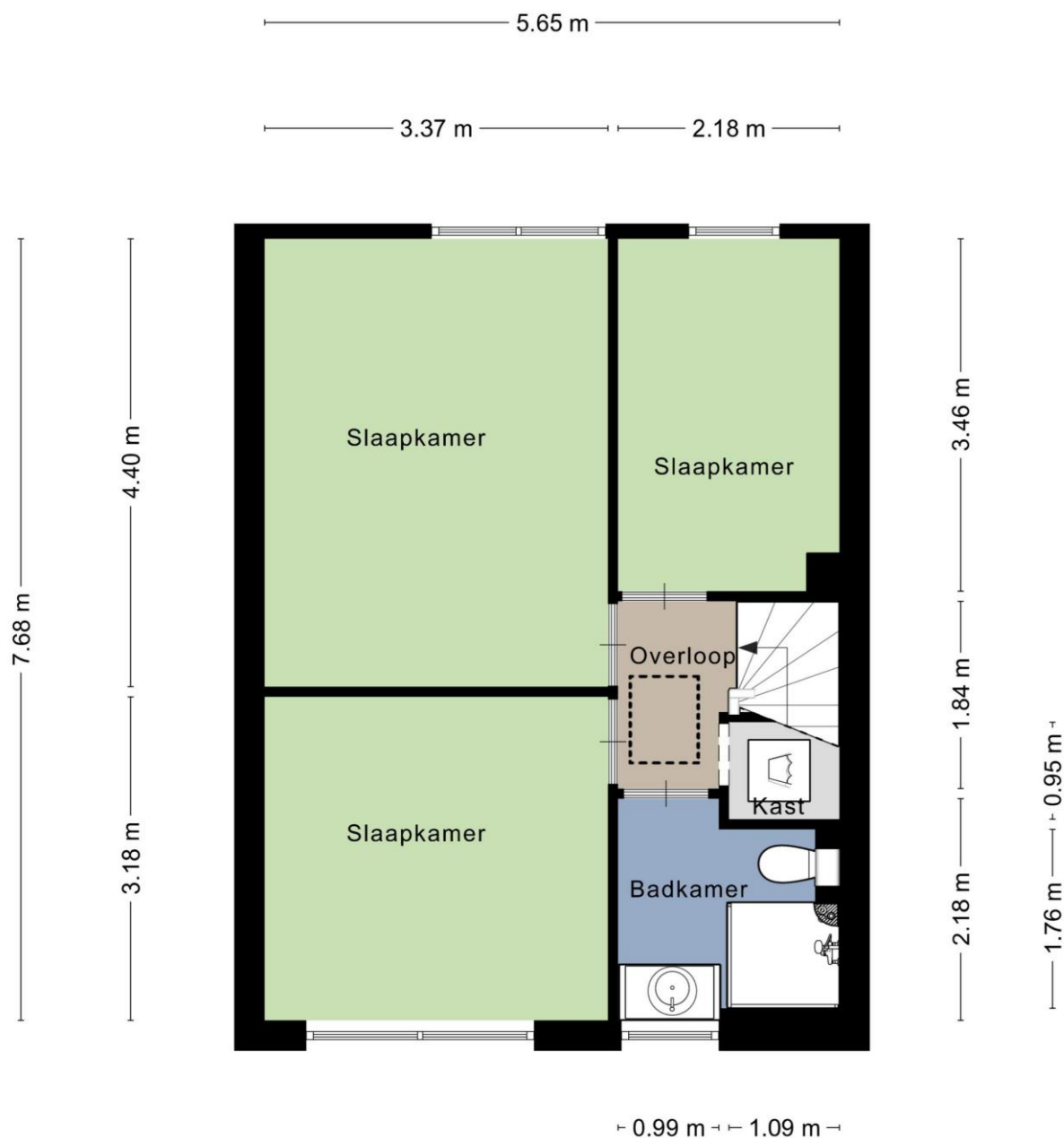




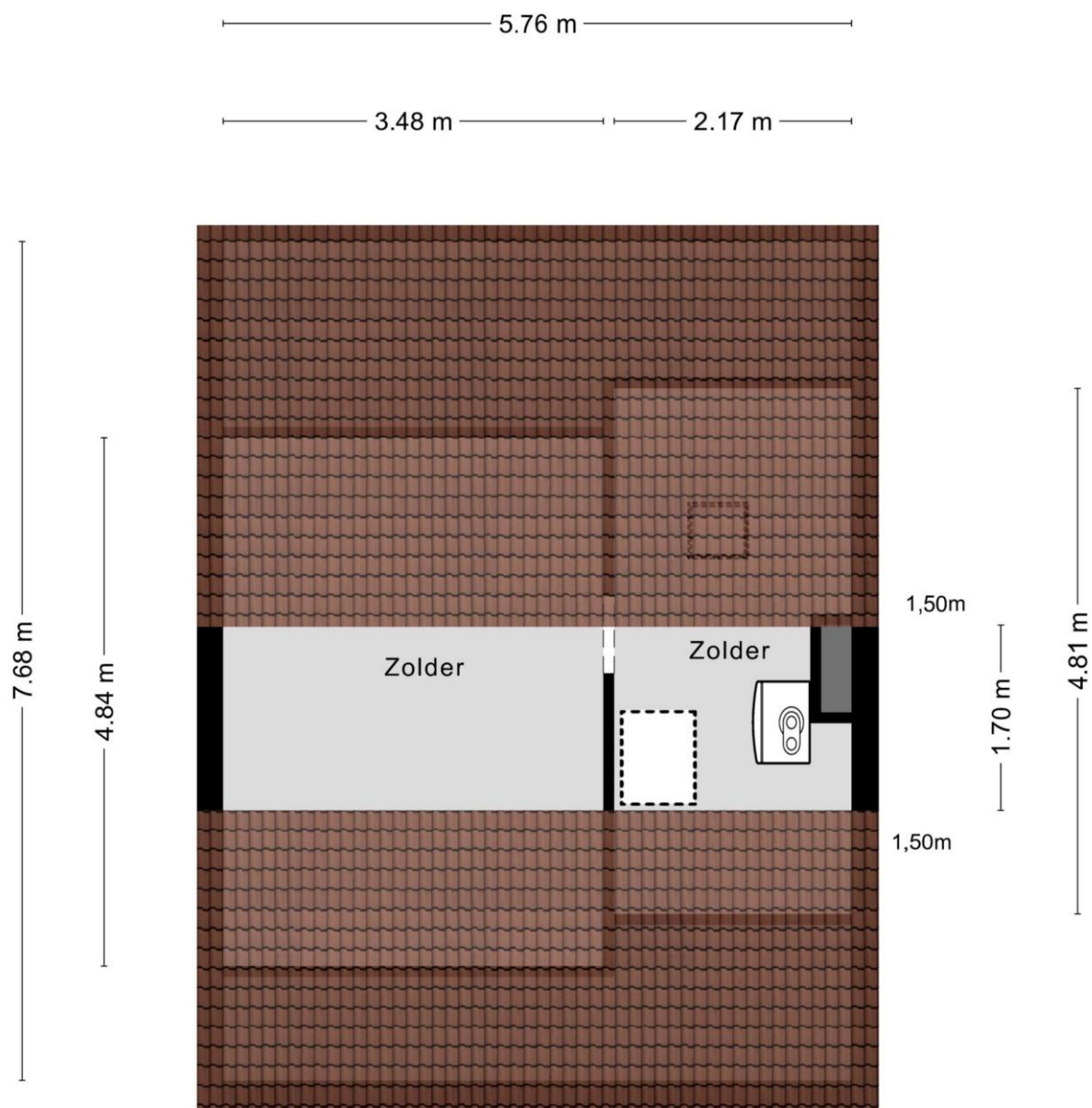
Plattegronden



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



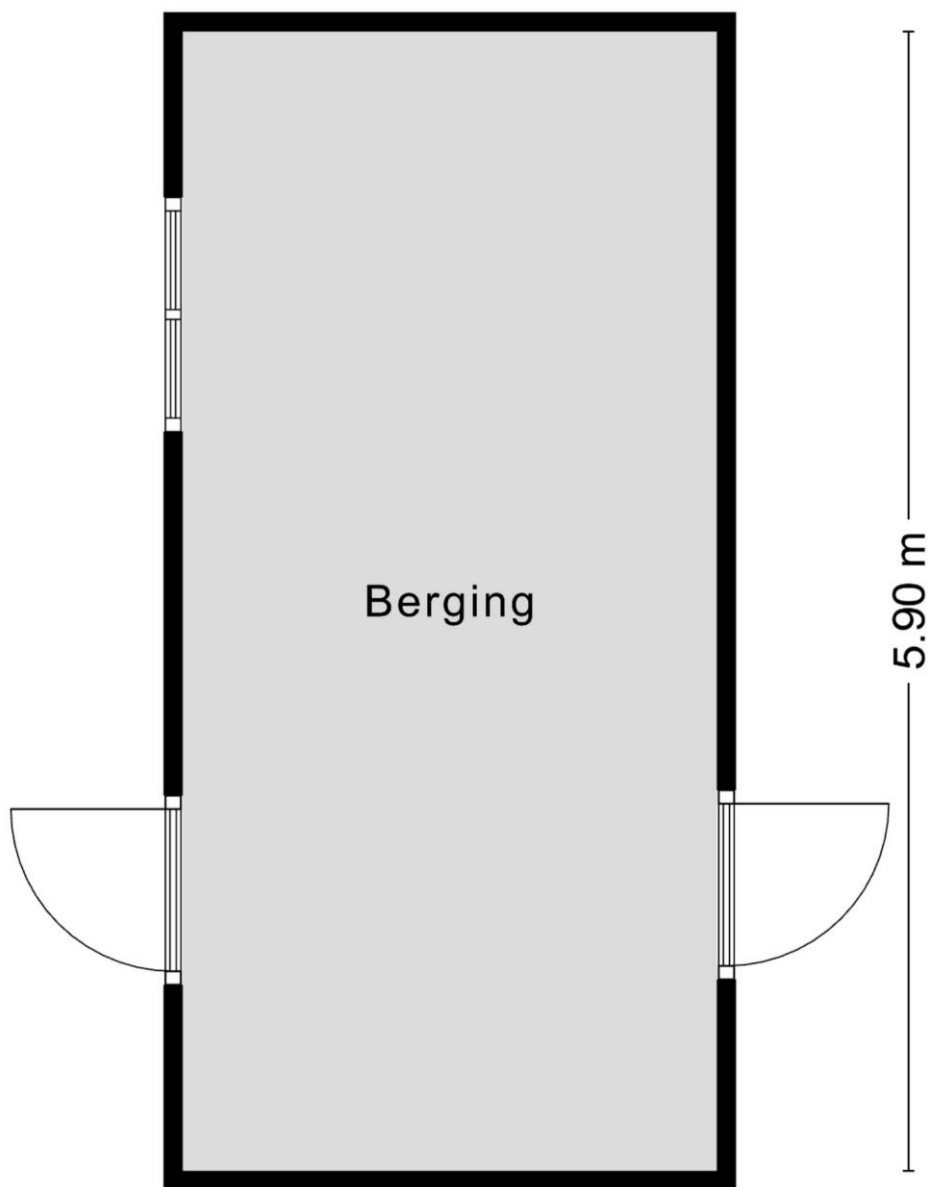
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



2.76 m



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber 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 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 samen 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 koop-bord 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

