



VRAAGPRIJS

€498.000,- k.k.

Andoornweg 2
GRAVE



Specificaties

Woonopervlakte 138 m²	Soort woning eengezinswoning
Perceeloppervlakte 247 m²	Type woning twee-onder-een-kap woning
Inhoud woning 530 m³	Aantal kamers 6 kamers, waarvan 4 slaapkamers
Overige inpandige ruimte (garage) 12 m²	Tuin voor- zij-/ en achtertuin met achterom
Bouwjaar 1993	Garage aangebouwde garage
Energie label B	Ligging groene en rustige woonwijk De Stoof in Grave nabij alle voorzieningen
	Verwarming CV-installatie Nefit (2010) Airconditioning





Ruime en verzorgde woning met vier slaapkamers, garage en fijne tuin in “De Stoof”.

Aan de Andoornweg 2 in Grave staat deze verrassende woning. De woning biedt veel leefruimte verdeeld over drie woonlagen en valt direct op door de prettige lichtinval en de open verbinding tussen de verschillende leefruimtes op de begane grond. Een compleet woonhuis op een rustige plek in de groene woonwijk De Stoof, met dagelijkse voorzieningen en het centrum van Grave binnen handbereik.

Begane grond

Via de entree aan de voorzijde kom je in de hal met garderoberuimte. Vanuit de hal is de ruime woonkamer bereikbaar. Dankzij de verschillende raampartijen aan de voor- en zijzijde valt hier veel daglicht naar binnen. De woonkamer biedt volop plaats voor een royale zithoek en staat in open verbinding met de keuken en de uitgebouwde eetkamer aan de achterzijde.

Centraal in de woning bevindt zich de keuken, welke is uitgevoerd in een moderne, rustige kleurstelling en beschikt over veel kast- en werkruimte. De hoekopstelling wordt aangevuld met een separate kastenwand waarin onder meer de oven is opgenomen.

De uitgebouwde eetkamer vormt een bijzonder fijne toevoeging aan de woning. De grote raampartijen, openslaande deuren en de lichtstraat over de gehele breedte zorgen voor veel licht en een direct contact met de achtertuin. Er is ruim voldoende plaats voor een grote eettafel.

Aansluitend aan de keuken bevindt zich de praktische bijkeuken en garage met bergruimte en toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De kamers hebben goede afmetingen en zijn keurig afgewerkt. De badkamer is compleet uitgevoerd en voorzien van een ligbad, separate douche, toilet en twee wastafels. Dankzij het raam beschikt de ruimte bovendien over prettig natuurlijk licht en ventilatiemogelijkheden.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich een vierde (slaap)kamer met een brede dakkapel, waardoor een praktische en goed bruikbare kamer is ontstaan.

Op de voorzolder is plaats voor de wasmachine en droger en bevindt zich tevens de cv-opstelling. Een dakraam en zijraam zorgen hier voor extra licht. Aan beide zijden van de verdieping is daarnaast bergruimte onder de schuine dakvlakken aanwezig. Hiermee biedt ook deze verdieping volop praktische ruimte. Als kers op de taart nog een airco-unit zodat het hier ook in de zomer lekker koel blijft.

Tuin

De verzorgde achtertuin is ingericht met gazon, bestrating, borders en volwassen beplanting. Direct achter de woning ligt een ruim terras, dat via de openslaande deuren vanuit de eetkamer bereikbaar is.

Achter in de tuin staat een royaal houten overkapping met glazen schuifwanden. Een extra ruimte waar je een groot deel van het jaar comfortabel kunt zitten. Ook de voortuin is verzorgd aangelegd. De eigen oprit voor de garage zorgt daarbij voor parkeergelegenheid op eigen terrein.

Ligging

De woning ligt in de groene en rustige woonwijk “De Stoof” in Grave. De wijk wordt gekenmerkt door een ruim opgezette woonomgeving met veel groen en hoofdzakelijk grondgebonden woningen. Scholen, winkels, sportvoorzieningen en andere dagelijkse voorzieningen bevinden zich op korte afstand. Ook het historische centrum van Grave, de Maas en het omliggende buitengebied zijn eenvoudig bereikbaar.

Bijzonderheden

- Ruime woning met garage, praktische bijkeuken, vier slaapkamers en volop bergruimte verdeeld over drie woonlagen.
- Verzorgd en comfortabel wonen met een royale woonkamer, veel natuurlijk licht en een open verbinding met de keuken en uitgebouwde eetkamer.
- Moderne keuken in een rustige kleurstelling, voorzien van diverse inbouwapparatuur, veel kast- en werkruimte en centraal gelegen tussen de woonkamer en eetkamer.
- Fraai uitgebouwde eetkamer met grote raampartijen, openslaande deuren naar de achtertuin en een lichtstraat over de gehele breedte die voor extra daglicht zorgt.
- De eerste verdieping beschikt over drie goed bruikbare slaapkamers.
- Complete badkamer met ligbad, separate douche, toilet en twee wastafels. Het aanwezige raam zorgt voor prettig daglicht en natuurlijke ventilatiemogelijkheden.
- Royale tweede verdieping, bereikbaar via een vaste trap, met een volwaardige vierde slaapkamer, brede dakkapel, airco en praktische bergruimte onder de schuine dakvlakken.
- Fraai aangelegde en groene achtertuin met kunstgras, ruim terras, volwassen beplanting en verschillende mogelijkheden om buiten te zitten.
- Achter in de tuin staat een royaal Douglas houten tuinkamer met glazen schuifwanden, waardoor een sfeervolle extra verblijfsruimte is ontstaan die een groot deel van het jaar gebruikt kan worden.
- Eigen oprit met parkeergelegenheid voor de inpandige garage en een zij-ingang naar de tuin.
- 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.































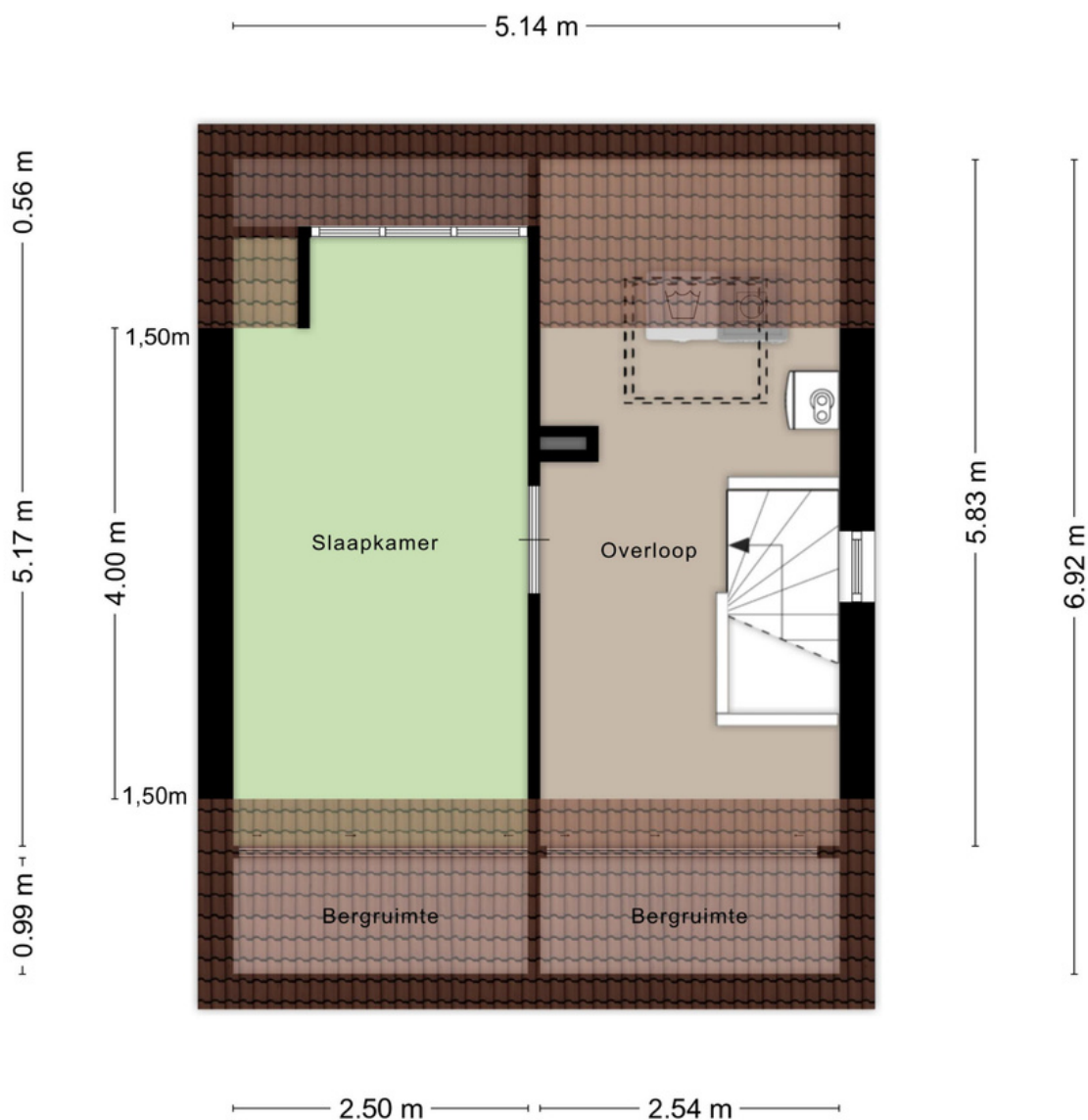


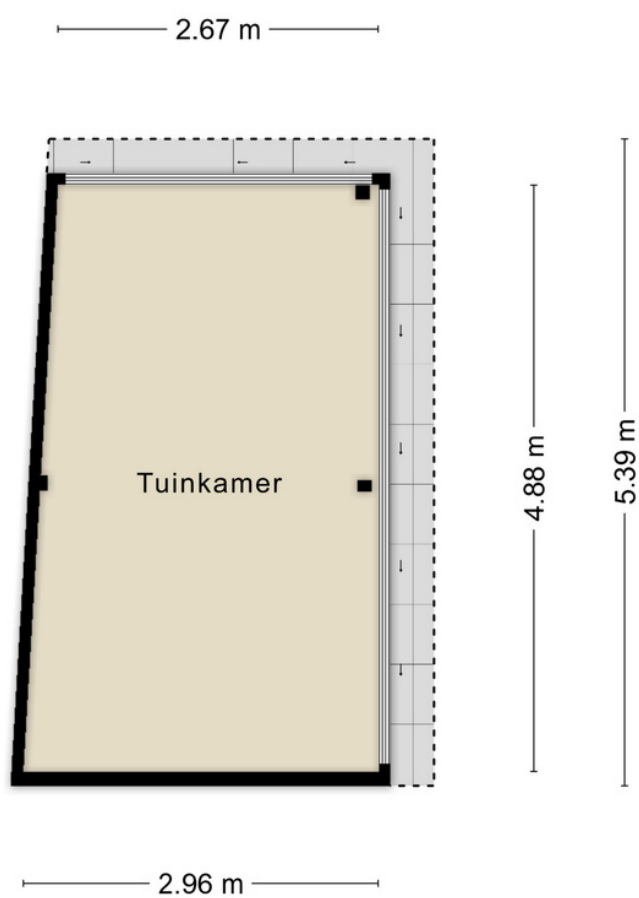
Overzicht plattegrond











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 ontleen 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