



VRAAGPRIJS

€439.000,- k.k.

Schimmelpenninckstraat 12

GRAVE



Specificaties

- Woonopervlakte
120 m²
- Perceeloppervlakte
181 m²
- Inhoud woning
426 m³
- Externe Bergruimte
9 m²
- Bouwjaar
1963
- Energielabel
C
(van voor verschillende
verduurzamingsmaatregelen)

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	tussenwoning
Aantal kamers	5 kamers, waarvan 4 slaapkamers
Tuin	voor en achtertuin met achterom
Garage	vrijstaande berging
Ligging	gelegen in groene en rustige woonwijk 'De Mars' in Grave nabij alle voorzieningen
Verwarming	HR-combiketel, Remeha (2017) vloerverwarming begane grond





Ruime en verzorgde tussenwoning met vier slaapkamers, een uitgebouwde begane grond en tuin op het westen.

Aan de Schimmelpenninckstraat 12 in Grave staat deze tussenwoning met circa 120 m² woonoppervlakte. De woning is in 2023 op alle verdiepingen gerenoveerd. Vooral op de begane grond is dat goed te zien: de woonkamer, keuken en eetruimte vormen samen een lichte en open leefruimte. Achter de woning ligt een strak aangelegde tuin met een berging en gezellige overkapping.

Begane grond

Via de entree kom je in de hal met de trapopgang, meterkast en het toilet. Aan de voorzijde ligt de woonkamer, waar het grote raam voor prettig daglicht zorgt. Er is volop ruimte voor een comfortabele zithoek.

De woonkamer loopt door naar de keuken en het eetgedeelte in de uitbouw. De zichtbare stalen balken, het strakke stucwerk en de pvc-visgraatvloer geven de ruimte een eigentijdse uitstraling. De keuken is in 2023 geplaatst en heeft een kookeiland en een kastenwand. Je beschikt hier over een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, Quooker, combi-oven, vaatwasser en koelkast. De witgoedopstelling is ondergebracht in een aparte kast in de keuken.

Daarnaast is er plaats voor een grote eettafel. Twee lichtkoepels brengen extra daglicht binnen en via de brede aluminium schuifpui stap je direct de tuin in. De begane grond is voorzien van vloerverwarming, met uitzondering van het toilet.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn afgewerkt met klik-pvc en de hoofdslaapkamer heeft airconditioning. De badkamer beschikt over een inloopdouche, toilet, wastafelmeubel en mechanische ventilatie. Een raam zorgt voor daglicht en natuurlijke ventilatie.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. De dakopbouw zorgt voor extra ruimte, waardoor deze verdieping goed te gebruiken is. Hier bevindt zich de vierde (slaap)kamer, met voldoende plaats voor bijvoorbeeld een bed en een werkplek. Onder de schuine dakvlakken is daarnaast bergruimte aanwezig.

Tuin

De achtertuin ligt op het westen en is in 2025 aangelegd. Direct achter de woning ligt een terras. Verder is de tuin ingericht met een gazon, staptegels en beplanting langs de erfafscheiding. Achter in de tuin bevinden zich een berging en een overkapping met ruimte voor een sfeervolle zitplek. De tuin heeft ook een achterom.

Ligging

De woning ligt in De Mars, een groene en rustige woonwijk in Grave. In de omgeving zijn groenvoorzieningen en wandelpaden aanwezig. Winkels, scholen en sportvoorzieningen liggen op korte afstand. Ook het historische centrum van Grave en de Maas zijn goed bereikbaar.

Bijzonderheden

- Compleet gerenoveerde en instapklare tussenwoning met vier slaapkamers en een uitgebouwde begane grond.
- Verzorgd en comfortabel wonen met een royale woonkamer, veel natuurlijk licht en een open verbinding met de leefkeuken. De schuifpui aan de achterzijde kan voor 2/3e open waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.
- Moderne keuken in een luxe kleurstelling, voorzien van diverse inbouwapparatuur, veel kast- en werkruimte. Op de begane grond is tevens een kast met witgoedopstelling aanwezig.
- Vloerverwarming op de begane grond, met uitzondering van het toilet.
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping, afgewerkt met klik-pvc. De hoofdslaapkamer beschikt over een airco.
- Complete badkamer met inloopdouche, toilet en wastafel. Het aanwezige raam zorgt voor prettig daglicht en natuurlijke ventilatiemogelijkheden.
- Tweede verdieping, bereikbaar via een vaste trap, met een volwaardige vierde (slaap)kamer, grote dakopbouw en praktische bergruimte onder de schuine dakvlakken.
- Fraai aangelegde (2025) en groene achtertuin met ruim terras, gazon en beplanting.
- Achter in de tuin is een gezellige overkapping gecreëerd en is ook de berging aanwezig.
- Vernieuwde meterkast.
- HR-combiketel van Remeha uit 2017.
- Energielabel C (2017); Vloerisolatie (uitbouw), HR++ glas, gevelisolatie en gedeeltelijk dakisolatie.
- 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.

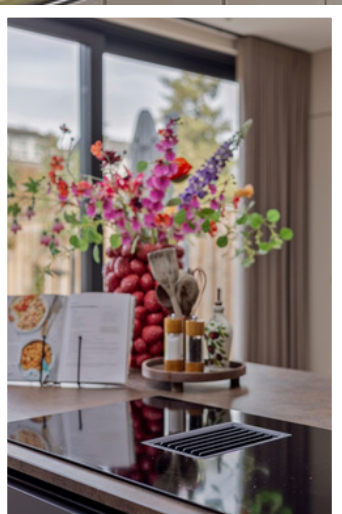


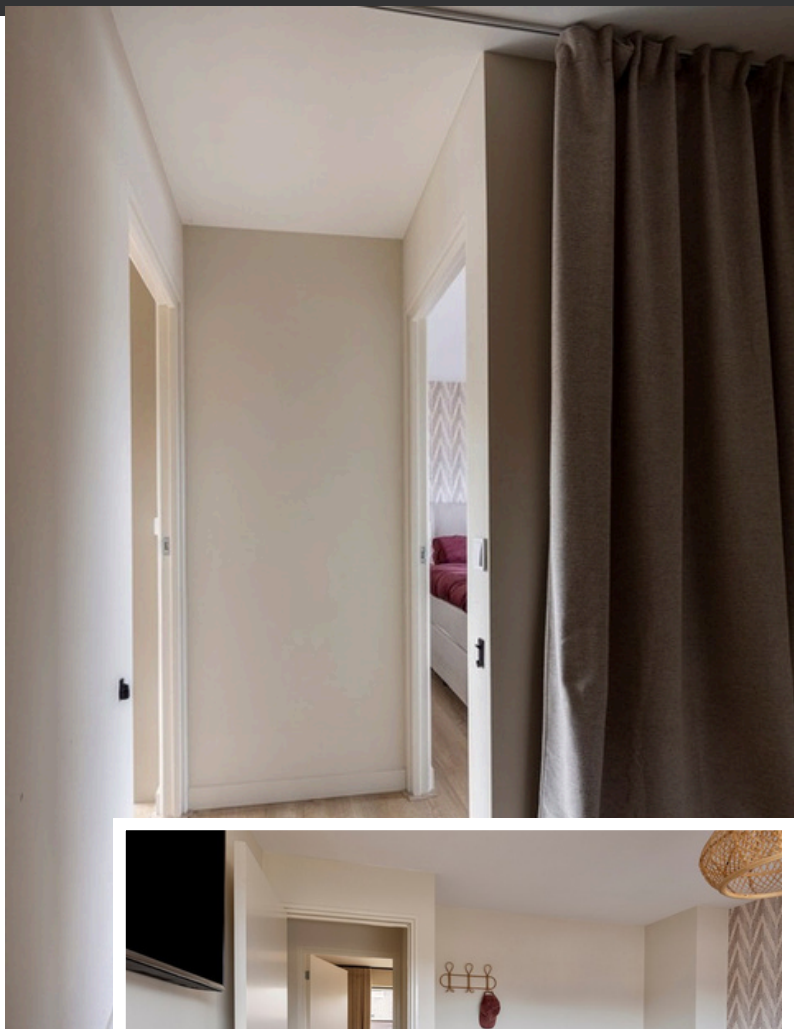






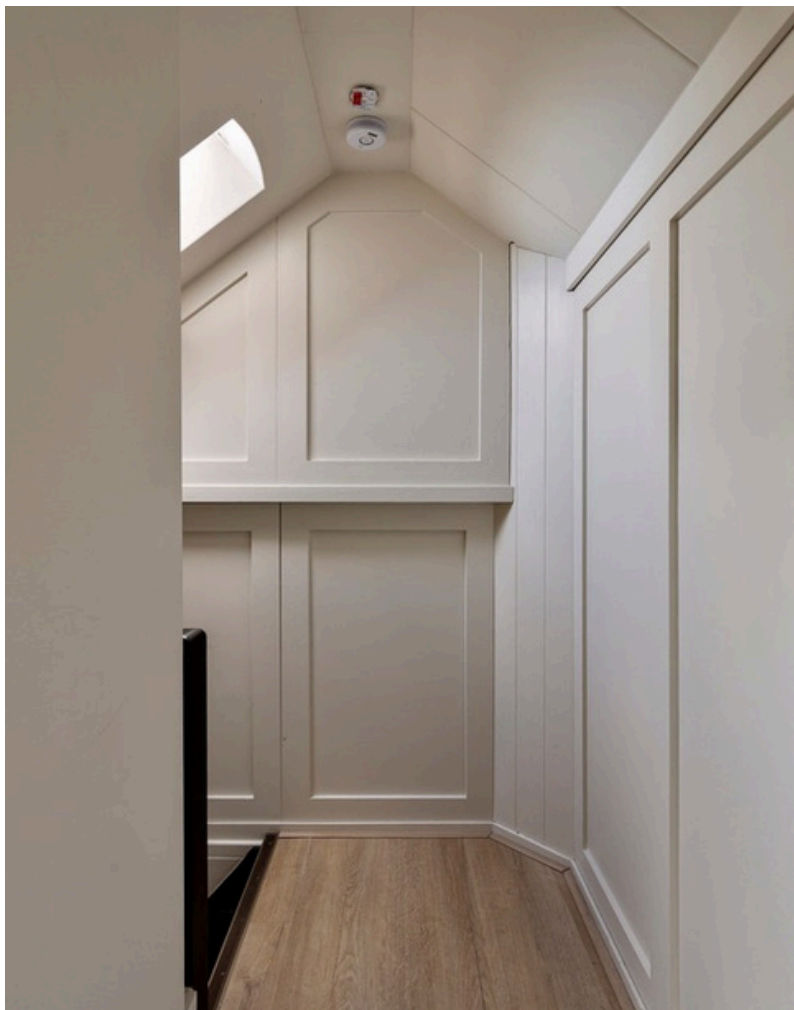




















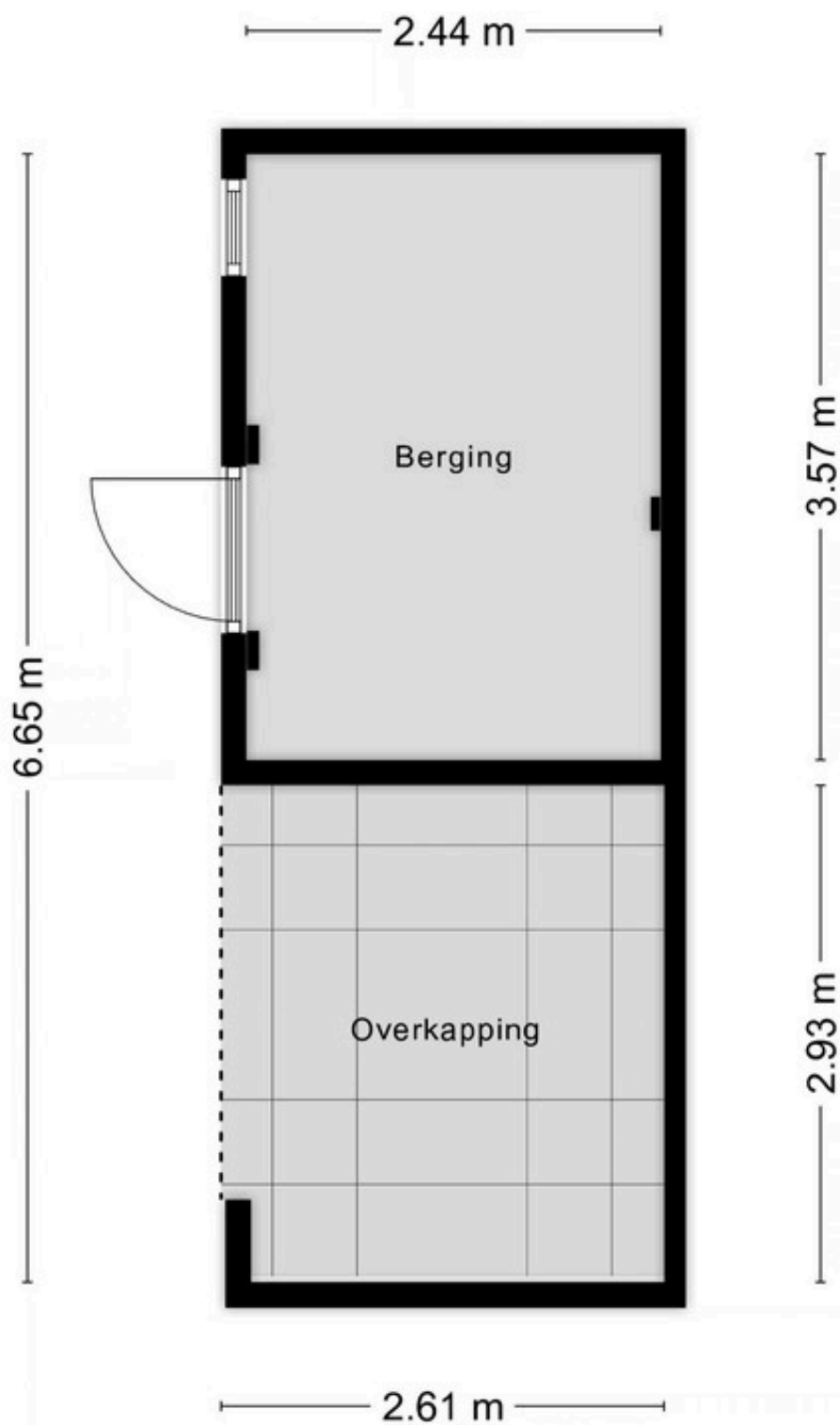
Overzicht plattegrond











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