



Waterhoenhorst 5, 5361 TW Grave

Vraagprijs € 495.000,00 kosten koper



Welkom in deze woning!

Tijdens de bezichtiging zullen wij u de eigenschappen van dit woonhuis laten zien. Wij hopen en vertrouwen erop dat hetgeen u ziet aansluit bij uw verwachtingen. Zo niet, wees niet bang dat aan ons mede te delen.

Wij vinden het ook leuk om ons voor te stellen. Van Dinther hypotheke en makelaardij staat voor verantwoord woongenot, zowel op het gebied van financiën als uw (t)huis. De kleur groen in ons logo staat voor duurzaamheid, zoals een samenwerking tussen medewerkers van ons kantoor en relatie behoort te zijn. Weten waar je aan toe bent uit zich in onze ogen vooral in een heldere en eerlijke communicatie naar elkaar toe. Noodzakelijk om het gewenste resultaat te halen!

Makelaardij

Wij zijn uw regionale makelaar. Van Dinther hypotheke en makelaardij kent zijn werkgebied als geen ander, de makelaar is er geboren en getogen. De regio heeft geen geheimen meer, of het nu de gemeente land van Cuijk is of de gemeente Maashorst.

Uiteraard is het van belang dat uw makelaar ook van alles omtrent makelen op de hoogte is. Om deze kwaliteitswaarborg te garanderen zijn wij aangesloten bij branchevereniging Vastgoed Nederland.

Wij kunnen u van dienst zijn op het gebied van verkoop, aankoop en taxaties voor onroerend goed.

Financieel advies

De hypotheekadviseur van Van Dinther hypotheke en makelaardij voorziet u écht van een objectief hypotheekadvies over alle mogelijke hypotheekvormen. Daarom werken wij samen met tientallen banken en verzekeringmaatschappijen. Bij ons weet u zeker dat u een helder en passend advies op maat krijgt.

Door de werkwijze van hypotheekadviseur Van Dinther hypotheke en makelaardij bent u bovendien altijd voordelig uit! U bepaalt samen met onze Erkend Financieel Adviseur welke hypotheekvorm(en) het beste bij uw situatie past.

Nu, maar ook rekening houdend met uw toekomstwensen. Daar zoeken wij de beste rente en voorwaarden bij, want uw belang staat bij ons voorop! Informeer ook eens naar onze gereduceerde tarieven als u uw hypotheekadvies én aankoopbegeleiding via ons kantoor wil regelen.

Afspraak?

U bent welkom bij ons kantoor in Gassel, maar uiteraard komen wij ook graag bij u thuis!

Omschrijving

Waterhoenhorst 5, 5361 TW Grave

Ruimte, gezelligheid en een heerlijke tuin: hier voel je je meteen thuis!

Ben jij op zoek naar een fijne gezinswoning waar je niet alleen lekker kunt wonen, maar vooral ook volop kunt genieten? Een (t)huis met een royale woonkamer, een gezellige eethoek, een verrassend veelzijdige garage en een achtertuin waar je het liefst de hele zomer doorbrengt? Dan nodigen wij je graag uit aan de Waterhoenhorst 5 in Grave!

Deze verzorgde twee-onder-een-kapwoning ligt aan een voor autoverkeer doodlopende straat in de prettige woonwijk De Zittert. In 2021 is de woning aan de achterzijde flink uitgebreid en daarbij is een prachtige glazen achtergevel gerealiseerd. De grote raampartijen en brede schuifpui zorgen voor een zee aan daglicht, een heerlijk ruimtelijk gevoel en een prachtig zicht op de tuin. Binnen en buiten lopen hier bijna vanzelf in elkaar over. Een echte blikvanger die deze woning net dat beetje extra geeft!

Ook op de verdiepingen is volop ruimte aanwezig. Met drie slaapkamers, een moderne badkamer en een verrassend ruime zolderverdieping, waar eventueel een extra slaapkamer gerealiseerd kan worden, heeft iedereen hier de mogelijkheid om zijn eigen plekje te creëren. En dan hebben we de aangebouwde garage nog niet eens genoemd! Deze is momenteel ingericht als hobbyruimte, maar biedt natuurlijk nog veel meer mogelijkheden.

Een plek waar je na een drukke dag heerlijk thuiskomt, waar je samen mooie herinneringen maakt en waar iedereen zijn eigen plekje heeft. Een huis dat niet alleen veel ruimte biedt, maar vooral voelt als een echt (t)huis.

Tel daar het energielabel B, de 19 zonnepanelen, airconditioning, de eigen oprit en de fijne ligging in Grave bij op en je begrijpt waarom dit een woning is die je absoluut van binnen wilt bekijken. Loop je met ons mee?

Begane grond

Via de eigen oprit, waar je gemakkelijk je auto kunt parkeren, bereik je de entree van de woning. In de hal vind je het toilet, de trap naar de eerste verdieping en de toegang tot de woonkamer. De keuken bevindt zich direct naast de hal, aan de voorzijde van de woning.

Zodra je de woonkamer binnenloopt, valt direct op hoeveel ruimte en licht hier aanwezig is. De uitbouw aan de achterzijde heeft van deze ruimte een heerlijk geheel gemaakt, waar wonen, ontspannen en gezellig samenzijn moeiteloos in elkaar overlopen.

Wat deze woonkamer echt bijzonder maakt, is de achtergevel met de grote glaspartijen en brede schuifpui. Over vrijwel de gehele breedte kijk je uit op de sfeervolle achtertuin. Het daglicht stroomt rijkelijk naar binnen en zorgt ervoor dat de ruimte nog groter en lichter aanvoelt.

Of je nu lekker op de bank zit of gezellig aan tafel, het buitenleven is hier altijd dichtbij. Aan de voorzijde bevindt zich de eethoek. Een fijne plek voor een grote eettafel, waar je 's ochtends rustig de dag begint met een kop koffie, de kinderen hun huiswerk maken of waar je in het weekend uitgebreid met vrienden en familie kunt tafelen. Door de open verbinding met de woonkamer blijf je altijd met elkaar in contact.

Loop je verder naar achteren, dan kom je in de royale zithoek. Hier is alle ruimte voor een comfortabele hoekbank en een gezellige inrichting. De lichte wanden, de fraaie PVC-vloer met houtlook en de rustige kleurstelling geven het geheel een warme, eigentijdse uitstraling. Op een mooie dag zet je de brede schuifpui lekker open en wordt de tuin als het ware een verlengstuk van je woonkamer. Terwijl je binnen geniet van alle ruimte en comfort, haal je buiten moeiteloos naar binnen. Heerlijk toch?

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de keuken. Deze heeft een tijdloze uitstraling met witte keukenkasten, een donker werkblad en bijpassende achterwand. De keuken is praktisch ingedeeld en voorzien van diverse inbouwapparaten, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en combi-oven. De apparatuur en het werkblad zijn in de afgelopen jaren vernieuwd, waardoor je hier over een fijne en complete keuken beschikt. Of je nu snel een maaltijd bereidt of juist graag uitgebreid kookt, alles is binnen handbereik. En met de gezellige eethoek direct om de hoek hoef je tijdens het koken niets van de gezelligheid te missen.

En dan is er nog een verrassende extra ruimte!

De aangebouwde garage is vanuit de woning bereikbaar en momenteel omgetoverd tot een hobbyruimte. Met de stoere wandafwerking, de houten werkbladen en de sfeervolle inrichting heeft deze ruimte een heel eigen karakter gekregen. Een heerlijke plek om te klussen, muziek te luisteren, een wedstrijd te kijken of gezellig met vrienden een drankje te doen.

Maar misschien droom jij juist van een eigen mancave, een gezellige she-shed, een creatieve hobbyruimte of een rustige plek om thuis te werken? Hier kun je alle kanten op!

En heb je helemaal geen behoefte aan een extra hobbyruimte, maar juist aan een garage? Ook dat is mogelijk! Dankzij de aanwezige sectionaaldeur kun je deze ruimte weer als garage in gebruik nemen. Zo bepaal je helemaal zelf welke invulling het beste bij jouw woonwensen past.

Aan de achterzijde van de garage bevindt zich bovendien een praktische bijkeuken met een wastafel en aansluitingen voor de wasapparatuur. Ideaal voor het doen van de was, het opbergen van huishoudelijke spullen of om na het klussen even je handen te wassen. Vanuit deze ruimte is ook de achtertuin bereikbaar.

Eerste verdieping

Via de trap in de hal bereik je de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer, die allemaal toegankelijk zijn vanaf de overloop. Ook op deze verdieping valt de verzorgde afwerking direct op. De lichte vloeren, rustige kleuren en prettige lichtinval zorgen ervoor dat de ruimtes aangenaam en uitnodigend aanvoelen.

Aan de achterzijde bevindt zich een royale slaapkamer. Met een oppervlakte die volop mogelijkheden biedt voor een groot tweepersoonsbed en kastruimte is dit een heerlijke plek om je aan het einde van de dag terug te trekken. Het grote raam zorgt voor een prettige hoeveelheid daglicht, terwijl de rustige uitstraling uitnodigt om 's avonds heerlijk tot rust te komen en 's ochtends ontspannen wakker te worden.

De tweede slaapkamer ligt eveneens aan de achterzijde en heeft door de langgerekte indeling een verrassend karakter. Hier kun je bijvoorbeeld een fijne kinderkamer van maken, met ruimte om te slapen, spelen en spullen op te bergen. Maar ook als logeer- of werkkamer is dit een prettige ruimte.

Aan de voorzijde bevindt zich de derde slaapkamer. Ook deze kamer is netjes afgewerkt en heeft een fijne lichtinval. Of je hier nu een gezellige kinderkamer, een eigen plekje voor de tiener in huis of misschien wel die thuiswerkplek creëert waar je al langer naar op zoek bent, de mogelijkheden zijn er!

De badkamer bevindt zich eveneens aan de voorzijde en is uitgevoerd in een rustige, moderne kleurstelling. De combinatie van lichte wandtegels, donkere vloertegels en een wastafelmeubel met houtlook zorgt voor een aangename uitstraling. Je beschikt hier over een baddouche, een wastafelmeubel met bergruimte en een toilet.

Na een lange werkdag even lekker ontspannen in bad of 's ochtends snel onder de douche voordat de dag begint: hier kan het allebei!

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. En ook hier heeft deze woning nog een verrassing in petto!

Dankzij de brede dakkapel profiteer je op de tweede verdieping van extra ruimte en een prettige hoeveelheid daglicht. Hierdoor is een ruime, open zolderkamer ontstaan, met aan weerszijden praktische bergruimte onder de schuine dakvlakken.

De verdieping is momenteel ingericht als een combinatie van sport-, hobby- en bergruimte. De lichte afwerking zorgt voor een frisse uitstraling en maakt dit tot een fijne plek waar je verschillende kanten mee op kunt.

Hoe fijn is het om thuis een eigen plek te hebben waar je ongestoord kunt sporten, aan je hobby kunt werken of gewoon even lekker bezig kunt zijn? Maar ook wanneer je behoefte hebt aan een extra slaapkamer, biedt deze verdieping mogelijkheden. Met een aangepaste indeling kun je hier bijvoorbeeld een fijne vierde slaapkamer creëren. Ideaal voor een groter gezin, logees of wanneer je wonen en werken graag wilt combineren.

Op deze verdieping bevindt zich ook de airconditioning, die in het trapgat is geplaatst. Deze kan zowel koelen als verwarmen en biedt daarmee extra comfort tijdens warme zomerdagen en

koudere perioden.

Daarnaast vind je hier de cv-installatie, de mechanische ventilatie-installatie en aansluitingen voor de wasapparatuur.

Een verrassend veelzijdige verdieping die net dat beetje extra ruimte biedt waar je in het dagelijks leven zoveel plezier van kunt hebben.

Tuin

En dan gaan we naar buiten, want ook hier valt nog volop te genieten!

De achtertuin is met veel aandacht ingericht en vormt een heerlijke plek om te ontspannen, gezellig samen te zijn en te genieten van het buitenleven. De combinatie van bestrating, groen, verhoogde plantenbakken en verschillende zithoekjes zorgt voor een speelse, sfeervolle indeling. Vanuit de woonkamer kijk je door de grote glazen achtergevel rechtstreeks de tuin in. Het is juist deze prachtige verbinding tussen binnen en buiten die de woning zo prettig maakt. Op zonnige dagen zet je de brede schuifpui lekker open en loop je met je kop koffie zo naar buiten. Terwijl de kinderen buiten spelen, geniet jij van een ontspannen moment in de tuin.

Een van de fijnste plekken is zonder twijfel de royale overkapping die aan het woonhuis is gebouwd. Met de comfortabele zithoek en beschutte ligging is dit een plek waar je al vroeg in het voorjaar heerlijk buiten kunt zitten. En ook wanneer het 's avonds wat afkoelt, blijf je hier graag nog even hangen. Een goed glas wijn, wat lekkere hapjes op tafel en gezellig gezelschap erbij... de avond mag wat jou betreft nog wel even duren!

Verderop in de tuin vind je nog een extra terras, waar je bijvoorbeeld heerlijk kunt barbecueën.

Door de verschillende zitplekken is er altijd wel een fijne plek te vinden om te ontspannen.

Ook de vijver is een echte sfeermaker in deze tuin. Het water, omringd door groen, geeft de tuin een rustgevende uitstraling en zorgt voor een bijzonder stukje buitenbeleving. Heerlijk om op een mooie dag even bij weg te dromen, terwijl je geniet van de rust en het buitenleven. Samen met de groene borders en verhoogde plantenbakken geeft dit de tuin een eigen, sfeervol karakter.

Achter in de tuin staat bovendien een vrijstaande houten berging. Ideaal voor het opbergen van tuingereedschap, de barbecue, fietsen of andere spullen die je graag droog wilt bewaren. Ook beschikt de tuin over een praktische achterom.

Of je nu houdt van lange zomeravonden, gezellig barbecueën, tuinieren of gewoon lekker nietsdoen: hier kun je volop genieten van je eigen stukje buitenleven!

Ligging

De Waterhoenhorst ligt in de fijne woonwijk De Zittert in Grave. Een prettige woonomgeving met een rustig straatbeeld, voornamelijk gezinswoningen en alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. De straat is voor autoverkeer doodlopend, wat zorgt voor een rustige woonomgeving zonder doorgaand autoverkeer. Hier woon je heerlijk rustig, terwijl de gezelligheid van het historische centrum van Grave nooit ver weg is.

In de wijk en de directe omgeving zijn verschillende speelgelegenheden te vinden. Ideaal voor gezinnen met kinderen die graag buiten spelen. Ook voor wie regelmatig de wandelschoenen aantrekt of er graag met de fiets op uit trekt, is dit een fijne plek om te wonen. Vanuit huis fiets je eenvoudig richting de Maas, de groene omgeving en het uitgestrekte buitengebied rondom Grave. Even lekker naar buiten, een frisse neus halen of een mooie fietstocht maken: de mogelijkheden liggen dichtbij.

Ook voor de dagelijkse boodschappen zit je hier goed. Diverse supermarkten en winkels bevinden zich op korte afstand. Daarnaast beschikt Grave over verschillende basisscholen, een middelbare school en medische voorzieningen zoals huisartsen en een apotheek. Wel zo prettig wanneer je alles voor het dagelijkse leven in de buurt hebt.

En ben je graag actief bezig? Ook dan hoeft je je hier niet te vervelen. Grave beschikt over diverse sportvoorzieningen, waaronder een zwembad, sportschool en sporthallen. Daarnaast zijn er volop mogelijkheden om te voetballen, hockeyen of een andere sport te beoefenen. Of je nu zelf graag sport of regelmatig langs de lijn staat om de kinderen aan te moedigen, je bent er zo!

Voor een gezellig terrasje, een lekker etentje of een middagje winkelen hoeft je Grave natuurlijk niet uit. Het sfeervolle historische centrum van deze vestingstad, onderdeel van de gemeente Land van Cuijk, ligt op korte fietsafstand. De karakteristieke straatjes, monumentale panden, gezellige cafés en restaurants maken het centrum tot een heerlijke plek om regelmatig even naartoe te gaan.

Stel je voor: op zaterdagmorgen rustig naar het centrum fietsen, even langs de winkels, een kop koffie op het terras en daarna weer lekker naar huis. Dat is toch genieten?

Ook qua bereikbaarheid ligt de Waterhoenhorst prettig. Via de N324 rijd je eenvoudig richting onder andere Nijmegen en Uden. De N321 biedt een goede verbinding richting Cuijk en de A73. Ook de snelwegen A50 en A59 zijn goed bereikbaar, waardoor je eenvoudig richting de omliggende steden en regio's rijdt.

Maak je liever gebruik van het openbaar vervoer? Vanaf het busstation in Grave zijn er busverbindingen richting onder andere Nijmegen, Uden en Wijchen.

Hier combineer je dus het beste van twee werelden: de rust en ruimte van een prettige woonwijk én alle gezelligheid en voorzieningen van Grave dichtbij.

Highlights

- Verzorgde en verrassend ruime twee-onder-een-kapwoning
- Gelegen aan een voor autoverkeer doodlopende straat in de woonwijk De Zittert
- Parkeren op eigen oprit
- Royale en lichte woonkamer met prachtige glazen achtergevel en brede schuifpui naar de tuin
- Verzorgde keuken met diverse inbouwapparaten
- Drie slaapkamers
- Moderne badkamer
- Vaste trap naar de verrassend ruime tweede verdieping met dakkapel en mogelijkheid voor een extra slaapkamer
- Aangebouwde garage ingericht als hobbyruimte, maar ook als garage te gebruiken
- Energielabel B
- Negentien zonnepanelen
- Twee aansluitpunten voor de wasapparatuur, zowel in de bijkeuken als op de tweede verdieping
- Airco op de tweede verdieping
- Sfeervol aangelegde achtertuin met meerdere zitplekken en een heerlijke overkapping
- Praktische houten berging en achterom
- Het historische centrum van Grave, scholen, winkels en sportvoorzieningen op korte afstand

Vraagprijs € 495.000,00 kosten koper

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1987

Maten object	
Aantal kamers	6 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	481 m ³
Perceel oppervlakte	255 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	120 m ²

Details	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Rolluiken, TV kabel, Airconditioning, Glasvezel kabel, Zonnepanelen
Schuur / berging	Vrijstaand hout
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energielabel	B
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, HR-glas, HR++ glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-ketel	Benraad HR24/31C (Gas gestookt combiketel uit 2003, eigendom)

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuin
Tuin diepte (cm)	1.482
Tuin breedte (cm)	822
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Oost
Kwaliteit	Normaal

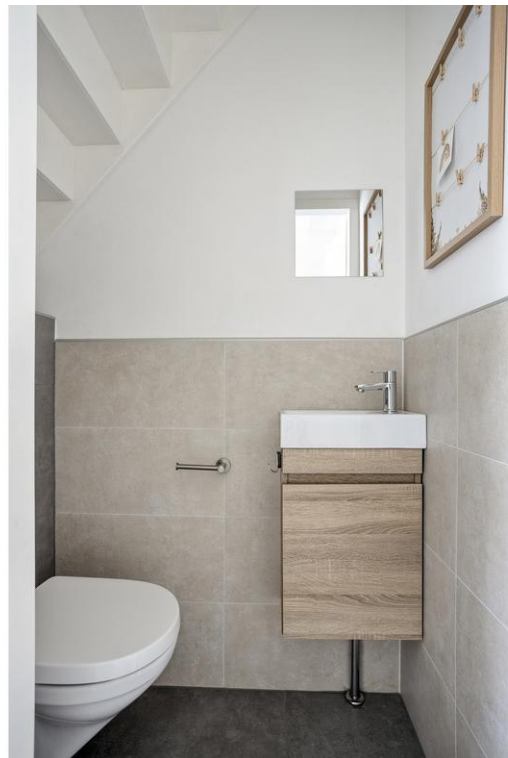




































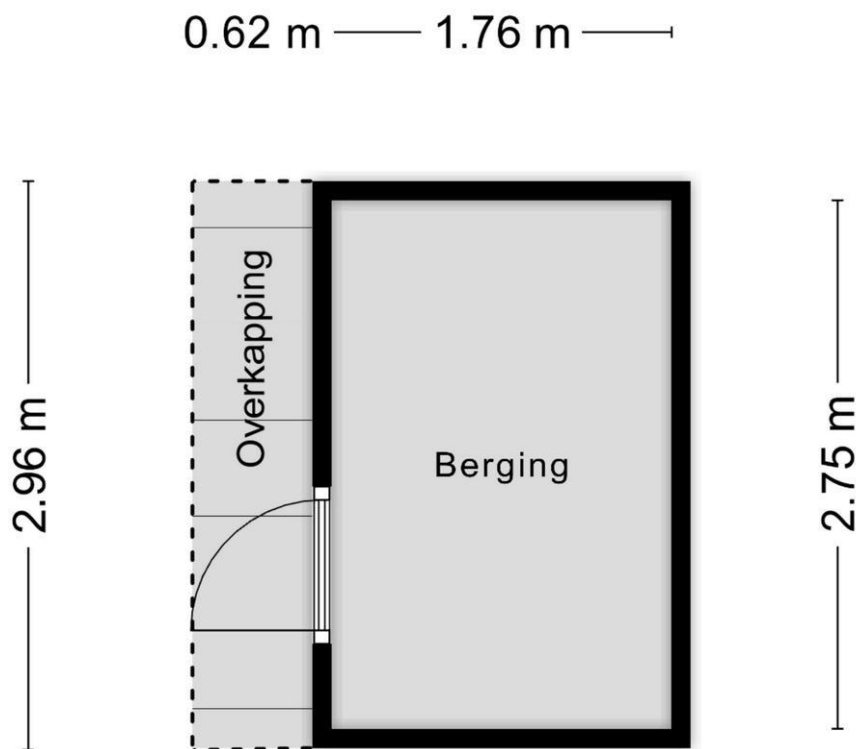


Plattegrond



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

Plattegrond



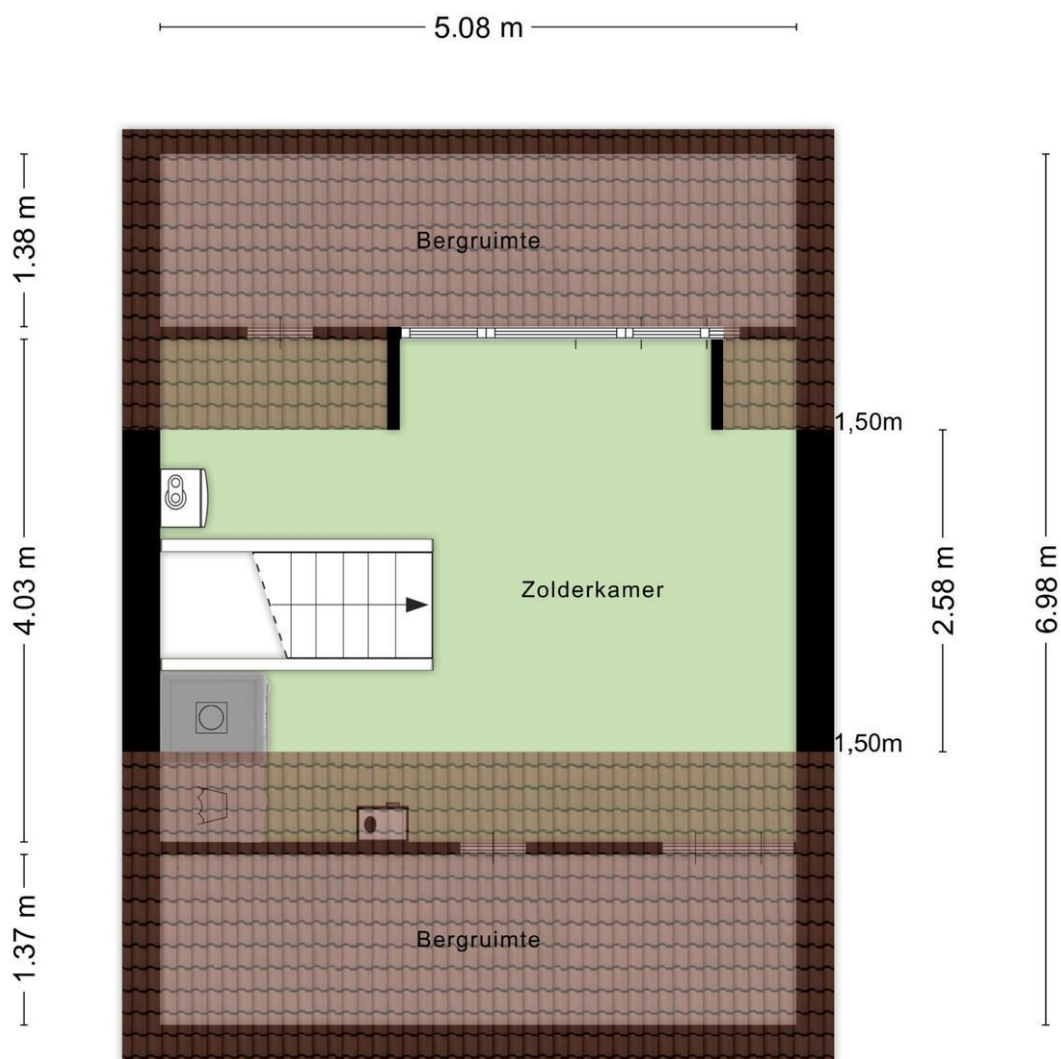
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

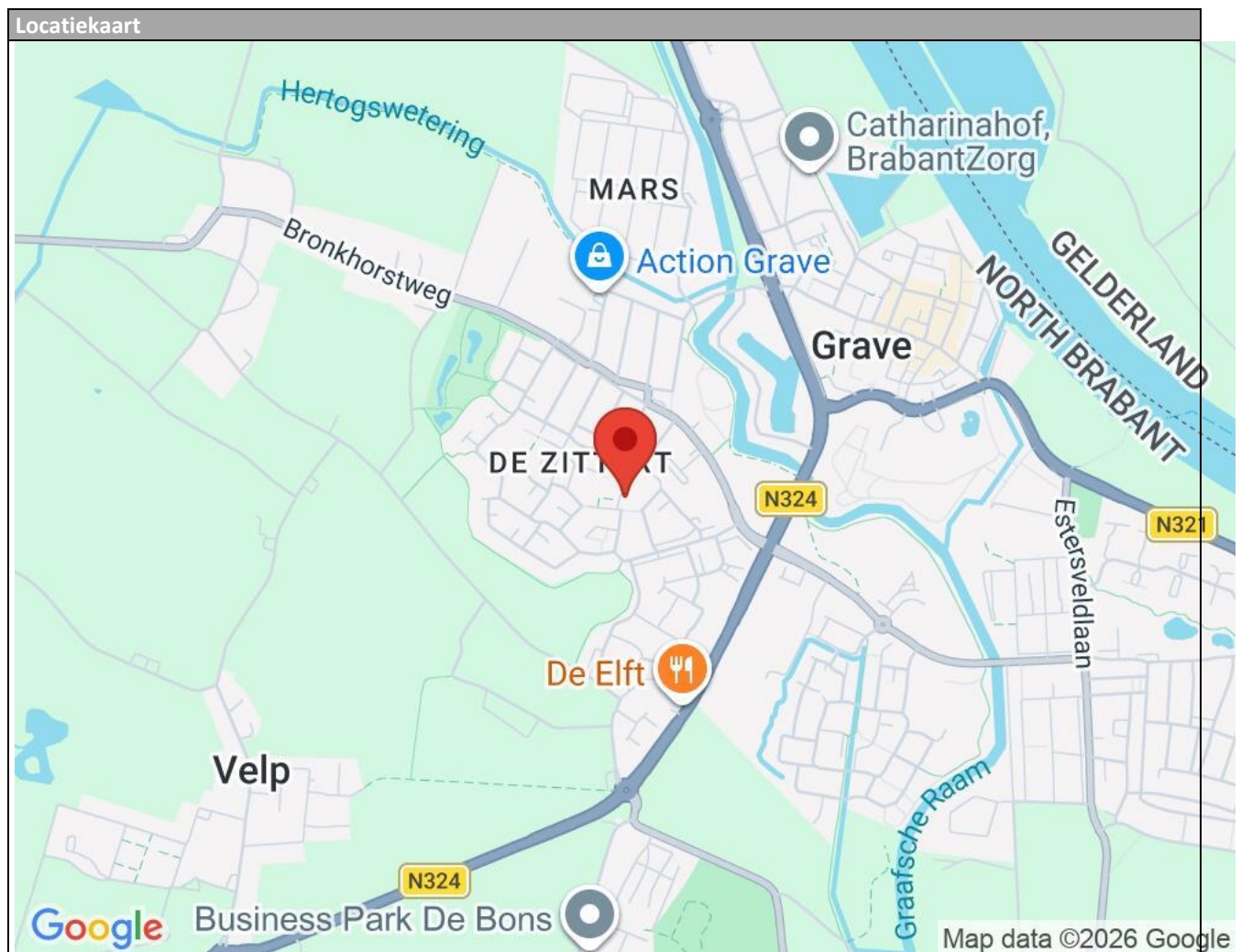
Plattegrond



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

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Waterhoenhorst 5
Postcode / plaats	5361 TW GRAVE
Provincie	Noord-Brabant



Algemene informatie

BROCHURE

Hoewel deze brochure met zorg is samengesteld kunt u hieraan geen rechten ontlenen. Deze is bedoeld als uitnodiging om in gesprek te komen.

MEETINSTRUCTIES

De verkochte woning is gemeten volgens de meetinstructie NEN2580. Hoewel wij de woning met veel zorg hebben gemeten c.q. laten opmeten, kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Verkoper en/of verkopend makelaar accepteert geen enkele 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.

KENMERKEN BOUWPERIODE

Bij woningen gebouwd vóór 2000 zal in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen. Hiermee wordt koper erop gewezen dat de woning, gelet op de leeftijd, op onderdelen kan afwijken van de huidige bouwkundige normen en eisen die tegenwoordig aan woningen worden gesteld.

Daarnaast zal bij woningen gebouwd vóór 1994 een asbestclausule worden opgenomen. In woningen uit deze bouwperiode kunnen asbesthoudende materialen aanwezig zijn, aangezien het gebruik hiervan destijds gebruikelijk was in de bouw.

INTERESSE EN ONDERHANDELING

Graag horen wij op niet al te lange termijn of u in deze woning geïnteresseerd bent.

De verkopend makelaar zal aan u mededelen welke spelregels de verkopende partij hanteert om onderhandelingen op te starten. Dit kan namelijk per woning anders zijn. Wij geven u dus duidelijk aan of u al dan niet met ons in onderhandeling bent. Een voorstel betekend dus niet automatisch dat wij met u in onderhandeling zijn.

KOOPOVEREENKOMST

Als we een mondelinge overeenkomst hebben, wordt dit vastgelegd in een schriftelijke koopakte volgens het door Vastgoed Nederland voorgeschreven model. Hierin wordt de overeenkomst inclusief bijbehorende voorwaarden vastgelegd. Als vanzelfsprekend zal zowel de verkoper als u hiervan eerst een concept ter beoordeling ontvangen.

WAARBORG SOM

Op verzoek van verkoper zal bij een overeenkomst tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen een bepaalde tijd een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

ONDERZOEK

Koper wordt de mogelijkheid geboden de woning voor het sluiten van een koopovereenkomst te laten keuren door een bouwtechnisch bureau om de bouwkundige staat vast te stellen. U mag de woning uiteraard ook controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze onderzoeken komen voor rekening van de koper.

NOTARISKEUZE

Koper wordt in de gelegenheid gesteld om een notaris te kiezen. Indien de notariskeuze valt op een notarisbureau buiten een straal van 20 kilometer gemeten vanaf onroerende zaak, zal koper de kosten voor een volmacht ten behoeve van de verkoper dragen indien verkoper niet bij de levering aanwezig is/wenst te zijn.