



## St.Henricusweg 3, 5361 EE Grave

Vraagprijs € 390.000,00 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 hypotheeken 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 hypotheeken 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 hypotheeken 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 hypotheeken 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

## St.Henricusweg 3, 5361 EE Grave

Een fijn (t)huis, verrassend veel ruimte én het gezellige centrum van Grave binnen handbereik. Sommige huizen voelen meteen goed. Een plek waar je na een drukke dag heerlijk thuiskomt, waar iedereen zijn eigen plekje heeft en waar je op een mooie zomeravond nog gezellig buiten zit. Deze verrassend ruime tussenwoning heeft alles in huis om er jarenlang met plezier te wonen! Met een lichte doorzonwoonkamer, een praktische keuken, maar liefst vier slaapkamers, een complete badkamer en een onderhoudsvriendelijke achtertuin met een ruime berging is dit een woning waar je alle kanten mee op kunt. De gezellige inrichting zorgt voor een warme sfeer en dankzij de fijne indeling is er volop ruimte voor het hele gezin. Wat deze woning extra aantrekkelijk maakt, is de combinatie van leefruimte en mogelijkheden. Er is genoeg plek om samen te zijn, maar ook om je even terug te trekken. Bovendien kun je de woning in de toekomst helemaal naar je eigen wensen en smaak aanpassen.

En dan de ligging! Je woont hier aan de rand van Grave, op korte afstand van het historische centrum, met gezellige terrassen, winkels en dagelijkse voorzieningen dichtbij. Zo geniet je van een prettige woonomgeving, terwijl de levendigheid en gezelligheid van de historische vestingstad altijd binnen handbereik zijn.

Benieuwd of dit jouw nieuwe thuis wordt? We nemen je graag mee naar binnen!

### Begane grond

Via de overdekte entree stap je binnen in de hal. Hier vind je de trapopgang naar de eerste verdieping en de toegang tot de woonkamer.

En die woonkamer mag er zijn! De grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde zorgen voor een heerlijke hoeveelheid daglicht. Hierdoor voelt de ruimte prettig en uitnodigend aan. De warme houtlook vloer en de groene accentwand geven het geheel een gezellige uitstraling.

Aan de voorzijde is een fijne zithoek ingericht, waar je na een lange dag lekker op de bank ploft voor een ontspannen avond. Aan de achterzijde vind je de eethoek. Een heerlijke plek voor lange avonden tafelen, een uitgebreid ontbijt in het weekend of gewoon gezellig bijkletsen over de dag. Vanuit hier kijk je uit op de achtertuin en via de tuindeur stap je op zonnige dagen zo naar buiten. De open keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en heeft een praktische hoekopstelling met voldoende kast- en werkruimte en diverse inbouwapparatuur, waaronder een gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser en magnetron. De grijze keukenfronten in combinatie met het donkere werkblad geven het geheel een rustige uitstraling. De keuken is functioneel ingericht en biedt tegelijkertijd mogelijkheden om deze op termijn helemaal naar je eigen smaak te moderniseren.

Vanuit de keuken heb je rechtstreeks toegang tot de achtertuin. Handig wanneer je buiten gaat

eten of op een mooie dag de deuren lekker open wilt zetten!

Daarnaast vind je op de begane grond het toilet en een praktische trapkast. Zo is er ook aan voldoende bergruimte gedacht.

#### Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, de badkamer en de overloop met vaste trap naar de tweede verdieping.

De drie slaapkamers zijn stuk voor stuk prettig van formaat en dankzij de grote ramen heerlijk licht. Aan de achterzijde bevinden zich twee ruime slaapkamers die volop mogelijkheden bieden voor een eigen indeling. Of je nu behoefte hebt aan een ruime ouderslaapkamer, een gezellige kinderkamer, een werkplek aan huis of een logeerkamer, er is voldoende ruimte om de kamers naar eigen wens te gebruiken.

Aan de voorzijde ligt de derde slaapkamer. Een gezellige kamer die uitstekend geschikt is als kinderkamer, werkkamer of logeerkamer. Ideaal wanneer je regelmatig thuiswerkt of graag voor ieder gezinslid een eigen plekje hebt.

De badkamer is compleet ingericht en beschikt over een ligbad, een douchecabine, een wastafelmeubel en een toilet. De lichte wandtegels zorgen voor een rustige uitstraling en dankzij het aanwezige raam profiteer je van prettig daglicht. Of je nu snel onder de douche springt voordat de dag begint of 's avonds juist even uitgebreid wilt ontspannen in bad, het kan hier allebei!

Op de overloop bevindt zich bovendien een praktische vaste kast. Ideaal om handdoeken, beddengoed en andere spullen netjes op te bergen.

#### Tweede verdieping

Nog een verdieping vol mogelijkheden!

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier vind je een overloop, praktische bergruimte en een verrassend ruime vierde slaapkamer.

De grote dakkapel aan de achterzijde zorgt voor extra ruimte en een fijne hoeveelheid daglicht. In combinatie met de schuine dakvlakken ontstaat een sfeervolle kamer met een eigen karakter. De lichte vloer en de verzorgde afwerking maken het geheel helemaal af.

Of je deze ruimte nu gebruikt als ouderslaapkamer, tienerkamer, hobbyruimte of rustige thuiswerkplek, de mogelijkheden zijn er volop. Een plek waar je je even kunt terugtrekken en helemaal je eigen draai aan kunt geven.

Daarnaast vind je op deze verdieping nog extra bergruimte. Ideaal voor de kerstspullen, koffers en alles wat je niet dagelijks nodig hebt.

#### Tuin

Ook buiten is het heerlijk thuiskomen!

De achtertuin is grotendeels bestraat en daarmee lekker onderhoudsvriendelijk ingericht. Hier hoef je niet ieder weekend druk te zijn met tuinonderhoud, maar kun je vooral genieten van het buitenleven.

Er is volop ruimte voor een gezellige tuinset en een fijne plek om lekker buiten te zitten. Een kop koffie in de ochtend, een barbecue met vrienden of op een lange zomeravond nog even genieten van de buitenlucht: het kan hier allemaal. De gemetselde erfafscheidingen en houten schutting zorgen voor een beschutte sfeer en maken de tuin tot een fijne plek om te ontspannen. Achter in de tuin staat een ruime stenen berging. Ideaal voor het stallen van fietsen, het opbergen van tuingereedschap of het creëren van extra hobbyruimte. Dankzij de aanwezige achterom kun je bovendien gemakkelijk met de fiets achterom komen, zonder dat je door de woning hoeft. Een heerlijke buitenruimte waar je met relatief weinig onderhoud toch volop van kunt genieten!

### Ligging

Wonen aan de St. Henricusweg betekent genieten van een fijne woonomgeving aan de rand van het historische Grave, met alle gezelligheid en voorzieningen van de stad binnen handbereik. Je woont hier net buiten de levendigheid van het centrum, maar wel dichtbij genoeg om er gemakkelijk even naartoe te wandelen of te fietsen. Ideaal wanneer je graag de gezelligheid opzoekt, maar ook waarde hecht aan een prettige plek om thuis te komen. Het historische centrum van Grave heeft volop charme. Karakteristieke gevels, sfeervolle straatjes, gezellige terrassen en leuke winkels geven deze oude vestingstad zijn bijzondere karakter. Even een boodschap doen, spontaan ergens lunchen of op een zonnige middag neerstrijken op een terrasje: het kan allemaal dichtbij huis. Ook voor gezinnen is dit een praktische woonlocatie. In Grave zijn diverse basisscholen, voortgezet onderwijs, kinderopvang, sportverenigingen en speelgelegenheden aanwezig. Daarnaast zijn supermarkten, een huisarts, apotheek en andere dagelijkse voorzieningen goed bereikbaar. Alles wat je nodig hebt voor het dagelijkse leven is dus in de buurt. En dan is er natuurlijk de Maas! De rivier hoort onlosmakelijk bij Grave en zorgt samen met de historische vestingwerken voor een bijzondere sfeer. Een heerlijke omgeving om een wandeling te maken, een stukje te fietsen of gewoon even lekker naar buiten te gaan. Ook de omliggende dorpen Velp, Escharen en Gassel bieden volop mogelijkheden om te genieten van de natuur. Met bossen, landelijke wegen en verschillende plassen in de omgeving is er voor liefhebbers van wandelen, fietsen en waterrecreatie genoeg te ontdekken. Grave ligt bovendien gunstig ten opzichte van Nijmegen, Uden en Oss. Via de nabijgelegen uitvalswegen zijn ook de A73, A50 en A59 goed bereikbaar. Daarnaast zijn er busverbindingen richting onder andere Nijmegen en Uden.

De combinatie van een prettige woonomgeving, het historische centrum dichtbij en volop mogelijkheden om eropuit te gaan, maakt dit een heerlijke plek om te wonen. Of je nu graag de gezelligheid van de stad opzoekt, met het gezin de natuur in trekt of gewoon geniet van het leven thuis: aan de St. Henricusweg vind je het allemaal binnen handbereik.

### Highlights

- Verrassend ruime tussenwoning
- Lichte doorzonwoonkamer met grote raampartijen
- Gezellige zithoek en ruime eethoek aan de tuinzijde
- Open keuken met diverse inbouwapparatuur
- Vier slaapkamers
- Badkamer met ligbad, douche, wastafelmeubel en toilet
- Tweede verdieping bereikbaar via een vaste trap
- Praktische vaste kast op de eerste verdieping en extra bergruimte op zolder
- Onderhoudsvriendelijke en beschutte achtertuin met achterom
- Ruime stenen berging
- Cv-ketel vernieuwd in 2025
- Energielabel C
- Gelegen aan de rand van Grave, op korte afstand van het historische centrum
- Winkels, scholen, horeca en andere dagelijkse voorzieningen in de nabije omgeving

**Vraagprijs € 390.000,00 kosten koper**

## Kenmerken

| Object gegevens     |                 |
|---------------------|-----------------|
| <b>Soort woning</b> | Eengezinswoning |
| <b>Type woning</b>  | Tussenwoning    |
| <b>Bouwjaar</b>     | 1970            |

| Maten object                           |                    |
|----------------------------------------|--------------------|
| <b>Aantal kamers</b>                   | 6 kamers           |
| <b>Aantal slaapkamers</b>              | 4 slaapkamer(s)    |
| <b>Inhoud woning</b>                   | 439 m <sup>3</sup> |
| <b>Perceel oppervlakte</b>             | 139 m <sup>2</sup> |
| <b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b> | 124 m <sup>2</sup> |

| Details                 |                                            |
|-------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Ligging</b>          | In centrum                                 |
| Voorzieningen           | TV kabel, Buitenzonwering, Glasvezel kabel |
| <b>Schuur / berging</b> | Vrijstaand steen                           |
| <b>Kabel</b>            | Ja                                         |
| <b>Buitenzonwering</b>  | Ja                                         |

| Energie             |                                                     |
|---------------------|-----------------------------------------------------|
| <b>Energielabel</b> | C                                                   |
| <b>Isolatie</b>     | Dubbel glas                                         |
| <b>Verwarming</b>   | C.V.-Ketel                                          |
| <b>Warmwater</b>    | C.v.-ketel                                          |
| <b>C.V.-ketel</b>   | Remeha (Gas gestookt combiketel uit 2025, eigendom) |

| Tuin gegevens            |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| <b>Tuin</b>              | Achtertuint, voortuin |
| <b>Tuin diepte (cm)</b>  | 616                   |
| <b>Tuin breedte (cm)</b> | 680                   |
| <b>Hoofdtuin</b>         | Achtertuint           |
| <b>Positie</b>           | Oost                  |
| <b>Kwaliteit</b>         | Normaal               |













































## Plattegrond



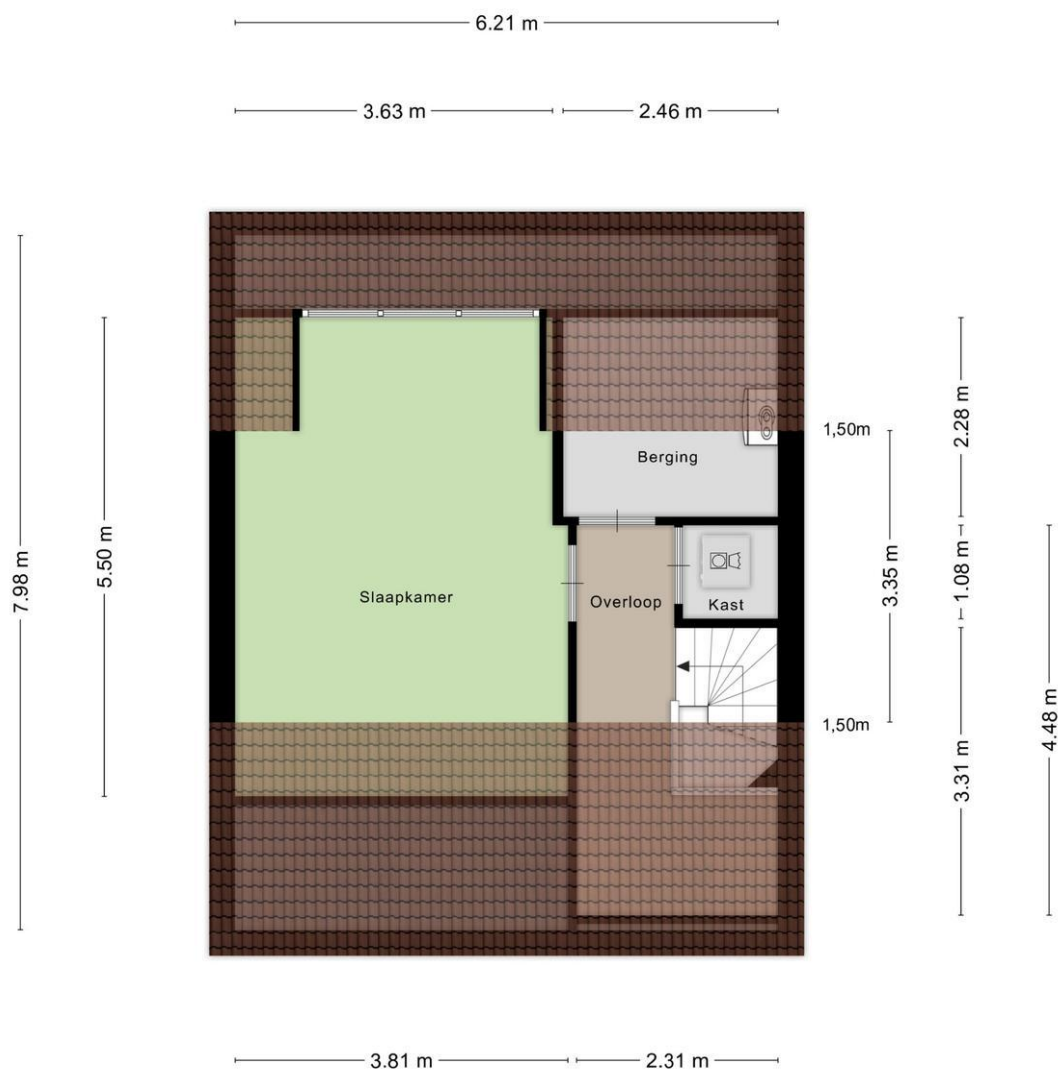
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Plattegrond



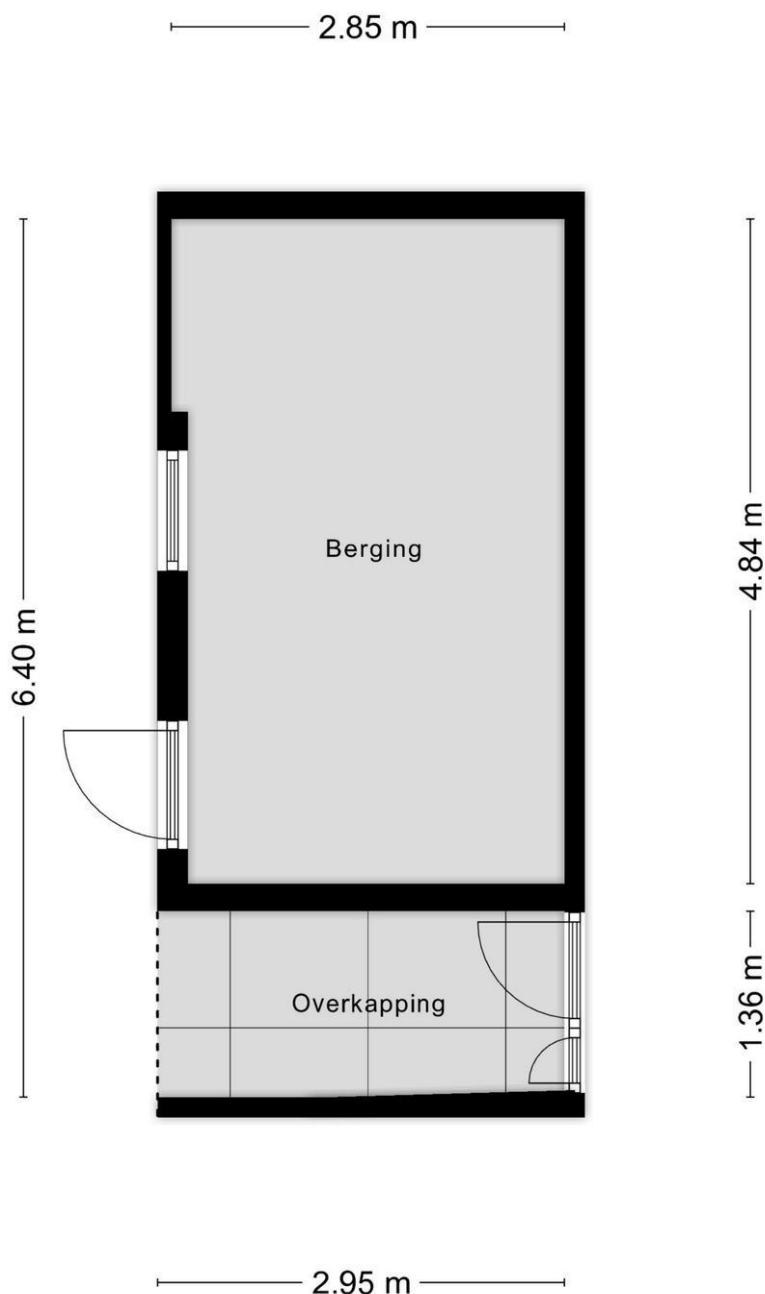
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Locatie

| Adres gegevens    |                  |
|-------------------|------------------|
| Adres             | St.Henricusweg 3 |
| Postcode / plaats | 5361 EE 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.