



VRAAGPRIJS

€525.000,- k.k.

Futenhorst 51
GRAVE



Specificaties

Woonopervlakte 125 m²	Soort woning eengezinswoning
Perceeloppervlakte 252 m²	Type woning geschakelde twee-onder-een-kap
Inhoud woning 426 m³	Aantal kamers 5 kamers, waarvan 4 slaapkamers
Overige in pandige ruimte 16 m²	Tuin voor- en achtertuin
Bouwjaar 1993	Garage in pandig bereikbare garage
Energie label A	Ligging gelegen in groene en rustige woonwijk 'Zittert' in Grave nabij alle voorzieningen
	Verwarming cv-installatie, Intergas (2013) vloerverwarming begane grond





Omschrijving

Modern en comfortabel wonen met een luxe leefkeuken, vier slaapkamers, garage en een heerlijke groene achtertuin!

Aan de Futenhorst 51 in Grave staat deze uitstekend verzorgde twee-onder-een-kapwoning uit 1993, welke vanaf 2023 ingrijpend is gemoderniseerd en uitgebouwd. De woning beschikt over een sfeervolle woonkamer, royale leefkeuken met kookeiland, vier slaapkamers, een garage en een ruime oprit. De groene achtertuin grenst aan een groene omgeving en biedt volop privacy. Met tien zonnepanelen en energielabel A woon je hier bovendien energiezuinig.

Begane grond

Via de entree aan de zijkant kom je in de hal met trapopgang, meterkast en een modern toilet met fonteintje. Aan de voorzijde ligt de sfeervolle woonkamer met erker welke zorgt voor een prettige lichtinval. De lichte wanden en fraaie visgraatvloer geven de ruimte een warme, eigentijdse uitstraling.

Aan de achterzijde bevindt zich de royale leefkeuken, welke in 2023 is vernieuwd en uitgebouwd. De moderne keuken heeft een groot kookeiland en een stijlvolle donkere kastenwand met diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductie kookplaat, oven, combi-oven, koel-vriescombinatie, vaatwasser en Quooker. Er is volop ruimte voor een grote eettafel en via de brede tuindeuren met shutters bereik je direct het terras. De begane grond beschikt over vloerverwarming.

Vanuit de keuken bereik je de praktische bijkeuken met toegang tot de tuin en aansluitend de garage.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie verzorgde slaapkamers en de moderne badkamer (2023). De badkamer is stijlvol afgewerkt met kleurrijke accenttegels en beschikt over een ruime inloopdouche met regendouche, dubbel wastafelmeubel en toilet.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping met een overloop, ruimte voor witgoed en een vierde slaapkamer. Deze slaapkamer heeft voldoende plaats voor bijvoorbeeld een bed en een werkplek. Onder de schuine dakvlakken is daarnaast bergruimte aanwezig.

Tuin

De ruime achtertuin biedt volop groen en privacy. Direct achter de woning ligt een royaal terras met ruimte voor een gezellige zithoek. Verder is de tuin ingericht met gazon, sierbestrating en groene erfafscheidingen. De volwassen bomen achter het perceel zorgen voor een bijzonder groen uitzicht over het water. Aan de voorzijde is volop parkeergelegenheid op eigen terrein.

Ligging

De woning ligt in de rustige en groene woonwijk Grave-West, nabij scholen, winkels en sportvoorzieningen. Ook het historische centrum van Grave, de Maas en diverse wandel- en fietsroutes zijn goed bereikbaar.

Bijzonderheden

- Uitstekend verzorgde en in 2023 grotendeels gerenoveerde twee-onder-een-kapwoning met uitgebouwde begane grond, vier slaapkamers en een garage.
- Royale en sfeervolle woonkamer met erker, fraaie visgraatvloer en een open verbinding met de moderne leefkeuken.
- Luxe keuken uit 2023 met groot kookeiland, stijlvolle kastenwand, diverse inbouwapparatuur en volop werk- en kastruimte.
- De begane grond beschikt over vloerverwarming (m.u.v. de bijkeuken en garage) en brede tuindeuren met shutters, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen.
- Eerste verdieping met drie verzorgde slaapkamers en een moderne badkamer uit 2023, voorzien van inlopdouche, dubbel wastafelmeubel en toilet.
- Tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap, met een vierde slaapkamer, wasruimte en praktische bergruimte onder de schuine dakvlakken.
- Ruime, groene achtertuin op het zuidwesten gelegen met royaal terras, gazon, veel privacy en een bijzonder groen uitzicht op de volwassen bomen en water achter het perceel.
- Inpandig bereikbare garage, praktische bijkeuken en ruime oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein.
- Voorzien van energielabel A, 10 zonnepanelen (2023), vloerverwarming op de begane grond en een Intergas HR-combiketel uit 2013.
- Rustige en groene ligging in Grave, nabij winkels, scholen, sportvoorzieningen, het historische centrum van Grave en de Maas.



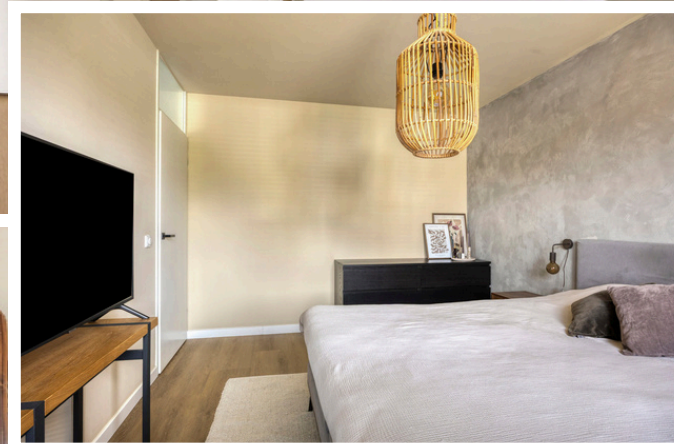












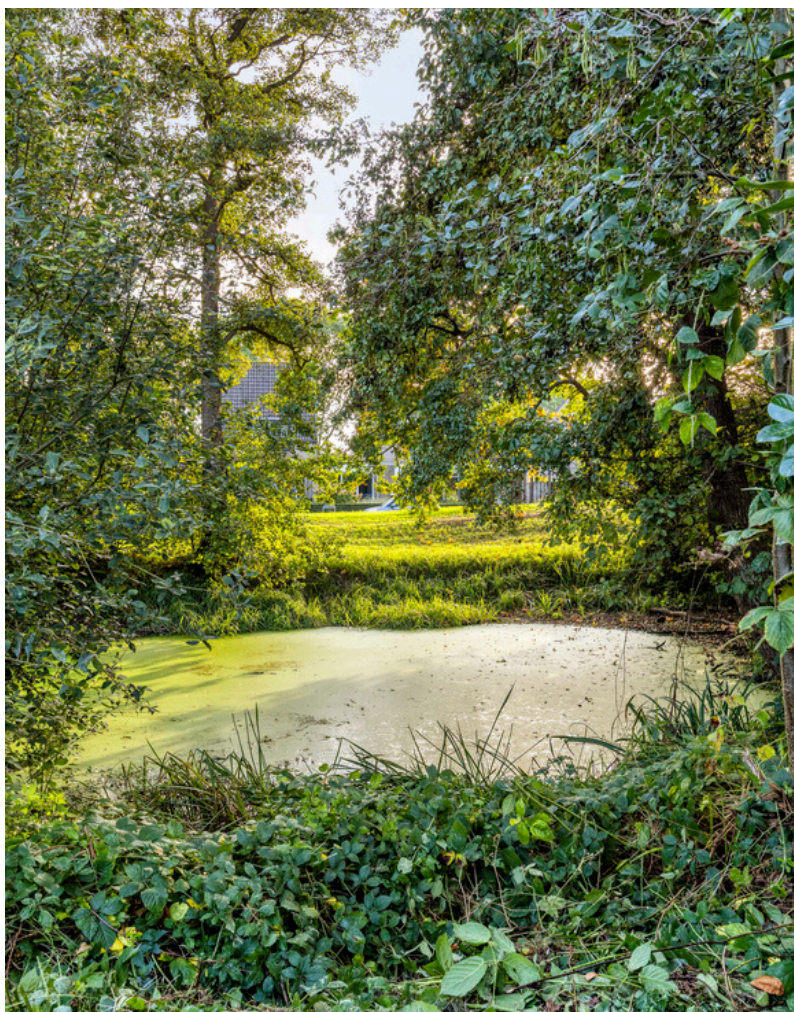












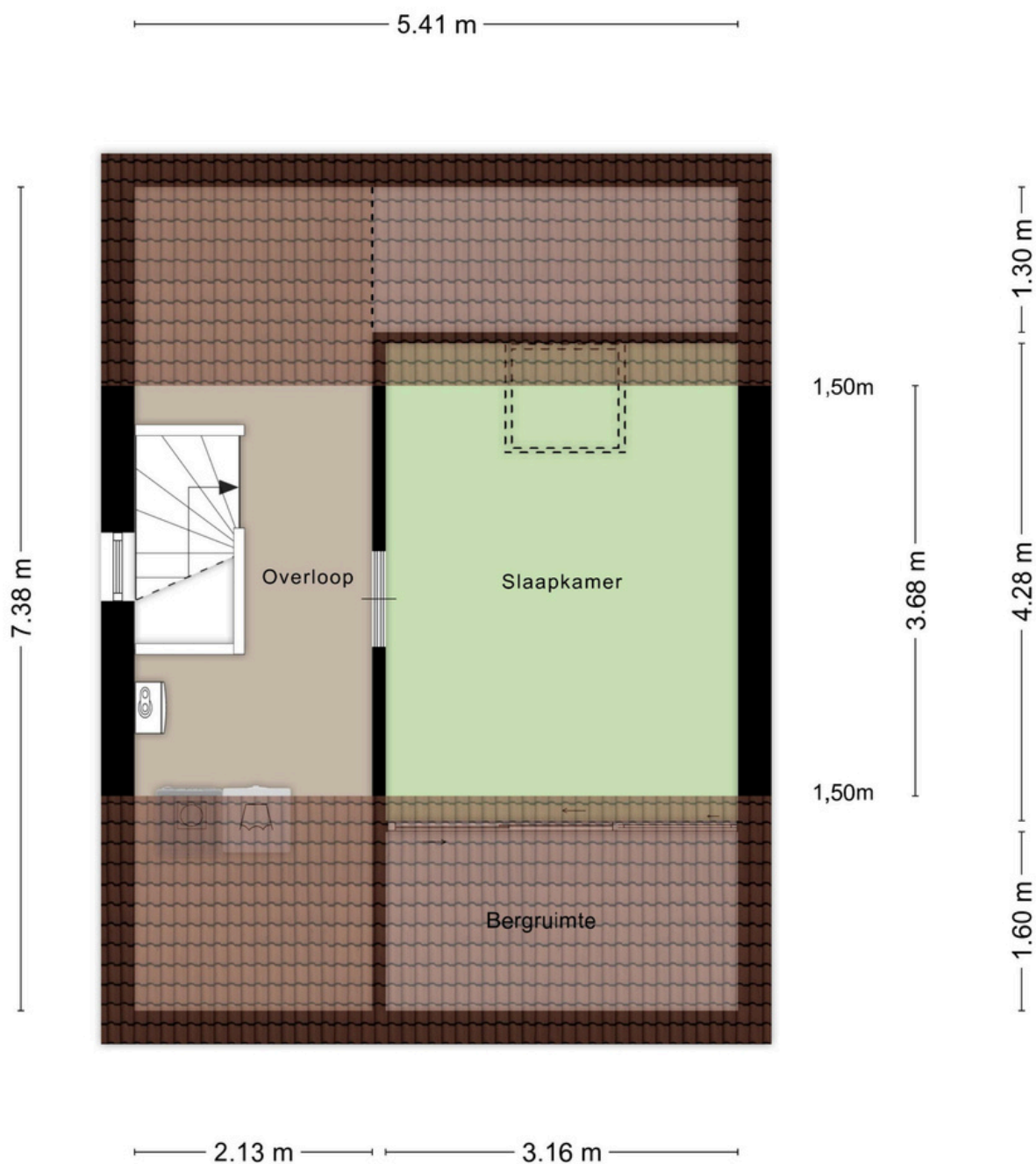


Overzicht plattegrond









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