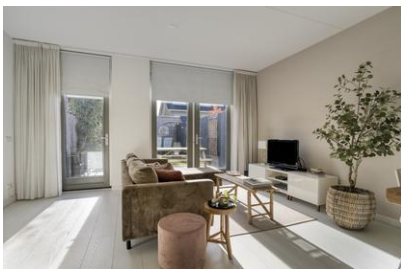




Pater van den Elsenstraat 10, 5361 EC Grave

Vraagprijs € 465.000,00 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

Pater van den Elsenstraat 10, 5361 EC Grave

Een heerlijk licht huis, eigen parkeerplaats, een zonnige tuin op het zuiden en verrassend veel ruimte op een fijne plek vlak bij het historische centrum van Grave. Sommige woningen hebben gewoon dat fijne gevoel zodra je binnenstapt. Een plek waar je jezelf al ziet wonen, waar je na een drukke dag lekker thuiskomt en waar je volop kunt genieten van het dagelijkse leven. Aan de Pater van den Elsenstraat 10 vind je zo'n plek waar alles samenkomt. Een warm en sfeervol (t)huis waar je je vanaf het eerste moment welkom voelt, waar mooie herinneringen worden gemaakt en waar je iedere dag met plezier thuiskomt!

Deze verzorgde eindwoning uit 2018 combineert een moderne uitstraling met een warme, gezellige sfeer. De lichte woonkamer, open keuken, vier slaapkamers en de sfeervol ingerichte achtertuin maken dit een heerlijk huis voor zowel starters als jonge gezinnen. En met vloerverwarming op de begane grond, HR++ beglazing en energielabel A is ook aan het wooncomfort gedacht.

Wat deze woning extra aantrekkelijk maakt, is de fijne combinatie van ruimte, licht en een verzorgde afwerking. De rustige kleuren en mooie lichte vloeren zorgen voor een frisse uitstraling, terwijl de praktische indeling volop mogelijkheden biedt om het huis helemaal eigen te maken. Hier hoeft je eigenlijk alleen nog maar je meubels neer te zetten en te gaan genieten! En dan die ligging! Aan het einde van de straat ligt een sfeervol haventje en vind je een fietspad dat je richting de karakteristieke brug van Grave voert. Een heerlijke plek om de deur uit te stappen en direct te genieten van de groene omgeving. Of je nu graag een ontspannen wandeling maakt langs het water, een mooie fietstocht onderneemt of gewoon even de rust van de natuur opzoekt, hier begint het buitenleven praktisch voor de deur. Tegelijkertijd ligt het gezellige historische centrum van Grave met zijn karakteristieke straatjes, winkels en terrassen op korte afstand. Een heerlijke combinatie van gezelligheid, water en natuur!

Maar een huis als dit moet je eigenlijk zelf ervaren. Loop je mee?

Begane grond

Via de verzorgde voortuin bereik je de entree van de woning. Je stapt binnen in de hal, waar direct de lichte en rustige uitstraling van het huis opvalt. Hier vind je de meterkast, het toilet, de trapopgang naar de eerste verdieping en de toegang tot de woonkamer.

Vanuit de hal loop je door naar de woonkamer. En wat een fijne plek is dit! De grote raampartijen aan de achterzijde zorgen voor een heerlijke hoeveelheid daglicht. Samen met de lichte vloer, rustige wandkleuren en verzorgde afwerking ontstaat een open en uitnodigende leefruimte waar je je meteen thuis voelt. In de woonkamer bevindt zich bovendien een praktische trapkast, ideaal

voor het opbergen van voorraad, huishoudelijke spullen en andere zaken die je graag netjes uit het zicht houdt.

Aan de tuinzijde is de gezellige zithoek ingericht. Een heerlijke plek om na een lange werkdag op de bank te ploffen, samen een film te kijken of op een rustige zondagochtend uitgebreid te genieten van een kop koffie. Door de grote openslaande tuindeuren kijk je bovendien prachtig uit op de achtertuin. Zet de deuren op een zonnige dag lekker open en binnen en buiten lopen bijna vanzelf in elkaar over!

De woonkamer biedt daarnaast volop ruimte voor een gezellige eethoek. Een plek waar je van je lunch geniet, waar je samen uitgebreid dineert en waar gezellige avonden met familie en vrienden moeiteloos wat langer duren. De open verbinding met de keuken en de fijne lichtinval zorgen voor een warme, uitnodigende sfeer waarin je heerlijk kunt genieten van het samenzijn.

Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken. Deze is uitgevoerd in een tijdloze witte kleurstelling met een donker werkblad en beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast en vaatwasser. Dankzij de praktische opstelling heb je alles binnen handbereik en is er voldoende kastruimte voor al je keukenspullen. Het grote raam zorgt voor prettig daglicht tijdens het koken en maakt de keuken tot een aangename plek om bezig te zijn.

Ook aan comfort is gedacht. De begane grond is voorzien van vloerverwarming, waardoor je hier het hele jaar door geniet van een aangename temperatuur. Geen koude voeten tijdens het ontbijt, maar een heerlijk comfortabel gevoel zodra je beneden komt.

Eerste verdieping

Via de vaste trap bereik je de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie slaapkamers, de badkamer en de overloop met trapopgang naar de tweede verdieping.

De slaapkamers zijn stuk voor stuk verzorgd afgewerkt. De aanwezige raampartijen zorgen voor een aangename lichtinval en zijn voorzien van inzethorren. De witte vloeren, rustige kleuren en grote ramen geven de kamers een frisse uitstraling. Het mooie van deze verdieping is dat je de ruimtes helemaal kunt indelen zoals het bij jouw leven past.

De slaapkamer aan de achterzijde is momenteel ingericht als werkkamer. Een fijne plek om geconcentreerd thuis te werken, te studeren of rustig je administratie bij te werken. Dankzij het grote raam valt er volop daglicht naar binnen, wat de kamer een prettige sfeer geeft.

Ook de andere twee slaapkamers bieden volop mogelijkheden. Zo is één van de kamers ingericht als een praktische en stijlvolle inloopkast. Met de uitgebreide kastenwanden, handige lades en ruimte voor kleding en accessoires is dit voor menig kledingliefhebber een droom! Natuurlijk kun je deze kamer ook uitstekend gebruiken als kinder-, logeer- of hobbykamer.

De derde slaapkamer is eveneens licht en netjes afgewerkt en wordt momenteel gebruikt als sport- en ontspanningsruimte. Of je nu behoefte hebt aan een kinderkamer, een extra werkplek of een eigen ruimte voor je hobby's, de mogelijkheden zijn er volop.

De badkamer heeft een frisse en tijdloze uitstraling dankzij de witte wandtegels en de donkere vloertegels. Je vindt hier een douche, wastafel en toilet. Het raam zorgt voor natuurlijk daglicht, maakt de ruimte prettig licht en is eveneens voorzien van een hor. Een praktische badkamer waar je 's ochtends fris aan de dag begint en 's avonds lekker kunt ontspannen onder de warme douche.

Tweede verdieping

En dan is er nog een volledige verdieping vol mogelijkheden!

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich een verrassend ruime vierde slaapkamer, die met zijn warme kleuren, rustige uitstraling en sfeervolle inrichting een heerlijke plek biedt om je aan het einde van de dag terug te trekken. Hier kom je helemaal tot rust en word je 's ochtends ontspannen wakker, terwijl het zachte daglicht door het dakraam naar binnen valt. Door de schuine dakvlakken heeft deze kamer een gezellig en knus karakter. De lichte afwerking en de mooie witte vloer versterken het ruimtelijke gevoel, terwijl het dakraam voor een fijne hoeveelheid natuurlijk daglicht zorgt. Het grote bed, de rustige kleuren en de zachte materialen laten goed zien hoe heerlijk je hier kunt terugtrekken.

Een eigen plekje onder het dak, waar je in alle rust de dag afsluit en 's ochtends ontspannen wakker wordt. Wat wil je nog meer?

Naast de slaapkamer vind je op deze verdieping een praktische, afzonderlijke bergruimte met aansluitingen voor de wasmachine en droger. Zo staan deze apparaten netjes uit het zicht en blijft de rest van de verdieping heerlijk rustig.

Ook onder de schuine dakvlakken is extra bergruimte aanwezig. Ideaal voor koffers, seizoensspullen en alles wat je niet dagelijks nodig hebt. Een verdieping die niet alleen extra woonruimte biedt, maar ook bijzonder praktisch is ingericht.

Tuin

Ook buiten is het volop genieten!

Vanuit de woonkamer stap je via de openslaande tuindeuren rechtstreeks de achtertuin in. En met een ligging op het zuiden is dit een heerlijke plek voor iedereen die graag van het zonnetje geniet. De tuin is sfeervol en verzorgd aangelegd met een fijne combinatie van bestrating, groen en gezellige zitplekken. De donkere schuttingen, houten accenten en verschillende planten geven de tuin een warme en beschutte uitstraling. Hierdoor voelt het als een verlengstuk van de woonkamer, maar dan lekker in de buitenlucht!

Direct achter de woning is ruimte voor een gezellige eettafel. Zie je het al voor je? Op een mooie zomerochtend lekker buiten ontbijten, in het weekend uitgebreid lunchen of op een zwoele zomeravond met vrienden genieten van een barbecue. Het elektrische zonnescherm biedt daarbij extra comfort op warme dagen.

Verderop in de tuin is nog een sfeervol zitgedeelte gecreëerd onder een houten pergola. Een heerlijke plek om met een goed boek tot rust te komen of samen van een drankje te genieten. Door de afwisseling van groen, terras en gezellige hoekjes heeft de tuin een speelse en uitnodigende uitstraling.

Achter in de tuin staat een vrijstaande houten berging. Ideaal voor het stallen van fietsen, het

opbergen van tuingereedschap en alle andere spullen die je graag netjes uit het zicht houdt. De tuin is bovendien bereikbaar via een praktische achterom. Of je nu graag uitgebreid buiten eet, lekker in de zon ligt of gewoon geniet van een rustige middag in je eigen tuin: hier kan het allemaal!

Parkeren

Ook aan het parkeren is gedacht! Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een eigen parkeerplaats die bij het huis hoort. Een fijne en praktische voorziening, want zo heb je altijd een vaste plek voor je auto dichtbij huis. Via het achtergelegen parkeerterrein bereik je bovendien eenvoudig de achterom van de tuin.

Daarnaast zijn er aan de voorzijde van de woning openbare parkeermogelijkheden aanwezig. Ideaal wanneer je bezoek ontvangt of wanneer er een tweede auto geparkeerd moet worden. Zo combineer je het gemak van een eigen parkeerplaats met extra parkeergelegenheid in de directe omgeving.

Ligging

Wonen aan de Pater van den Elsenstraat betekent genieten van een prettige woonomgeving, met het gezellige historische centrum van Grave binnen handbereik. Maar wat deze locatie misschien nog wel aantrekkelijker maakt, is de directe nabijheid van het water en de natuur. Aan het einde van de straat vind je een sfeervol haventje en een fietspad dat richting de karakteristieke brug van Grave loopt. Een heerlijk vertrekpunt voor een wandeling langs het water, een ontspannen fietstocht of gewoon even een frisse neus halen in de natuur.

Het historische centrum van Grave heeft een geheel eigen charme. Karakteristieke gevels, sfeervolle straatjes, leuke winkels en gezellige terrassen 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. De wandel- en fietsmogelijkheden langs het water en door het omliggende groen maken het extra aantrekkelijk om eropuit te trekken. 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 het haventje aan het einde van de straat, de nabijgelegen wandel- en

fietsroutes, het historische centrum en de groene omgeving maakt dit een heerlijke plek om te wonen. Hier geniet je van het beste van twee werelden: de gezelligheid van Grave én de rust en ruimte van het buitenleven.

Highlights

- Verzorgde eindwoning
- Energielabel A
- Eigen parkeerplaats aan de achterzijde van de woning
- Lichte woonkamer met openslaande tuindeuren
- Open keuken met diverse inbouwapparatuur
- Vloerverwarming op de begane grond
- Vier slaapkamers
- Badkamer met douche, wastafel en toilet
- Tweede verdieping bereikbaar via een vaste trap
- Praktische wasruimte op de tweede verdieping
- Extra bergruimte onder de schuine dakvlakken
- HR++ beglazing
- Mechanische ventilatie
- Elektrisch bedienbaar zonnescherf
- Zonnige en sfeervol aangelegde achtertuin op het zuiden
- Vrijstaande houten berging
- Praktische achterom
- Openbare parkeergelegenheid aan de voorzijde
- Sfeervol haventje aan het einde van de straat
- Fietspad richting de karakteristieke brug van Grave
- Mooie wandel- en fietsmogelijkheden langs het water en door de natuur
- Gelegen op korte afstand van het historische centrum van Grave
- Winkels, scholen, horeca en andere voorzieningen binnen handbereik

Vraagprijs € 465.000,00 kosten koper

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Eindwoning
Bouwjaar	2018

Maten object	
Aantal kamers	6 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	372 m ³
Perceel oppervlakte	127 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	105 m ²

Details	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering, Dakraam, Openslaande deuren
Schuur / berging	Vrijstaand hout
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Ja

Energie	
Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, HR++ glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-ketel	Intergas HRE 36/30 (Gas gestookt combiketel uit 2018, eigendom)

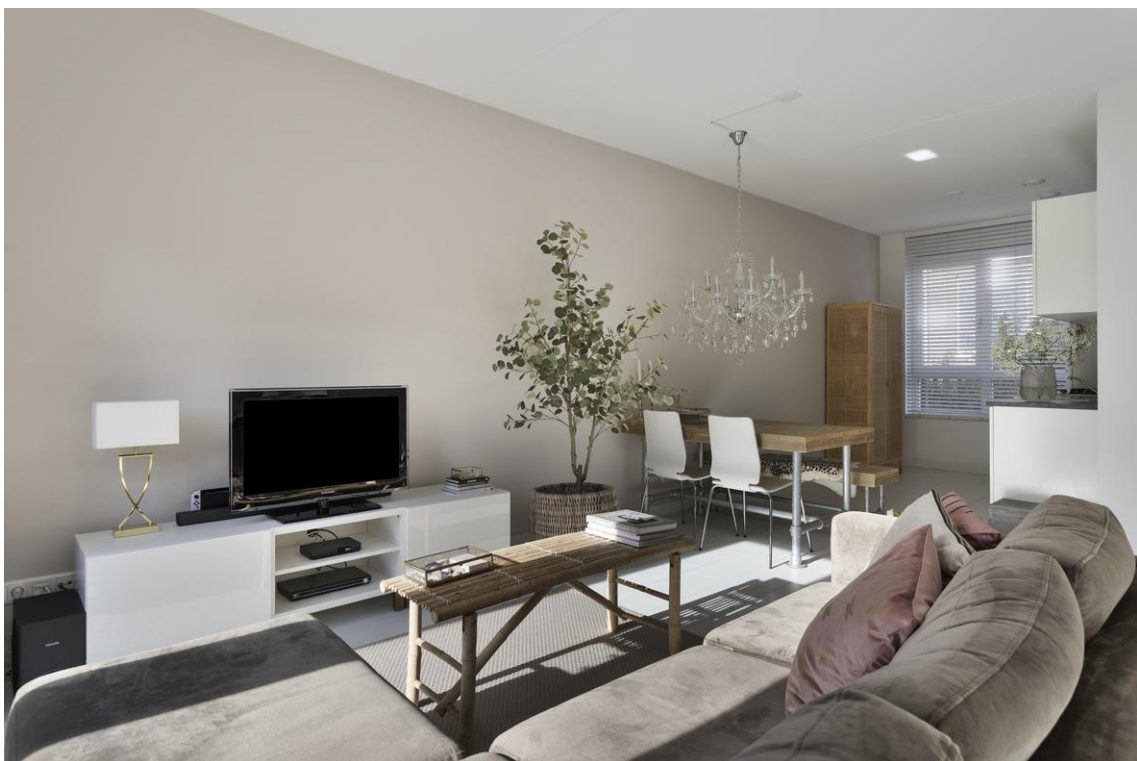
Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuin
Tuin diepte (cm)	969
Tuin breedte (cm)	470
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Zuid
Kwaliteit	Verzorgd





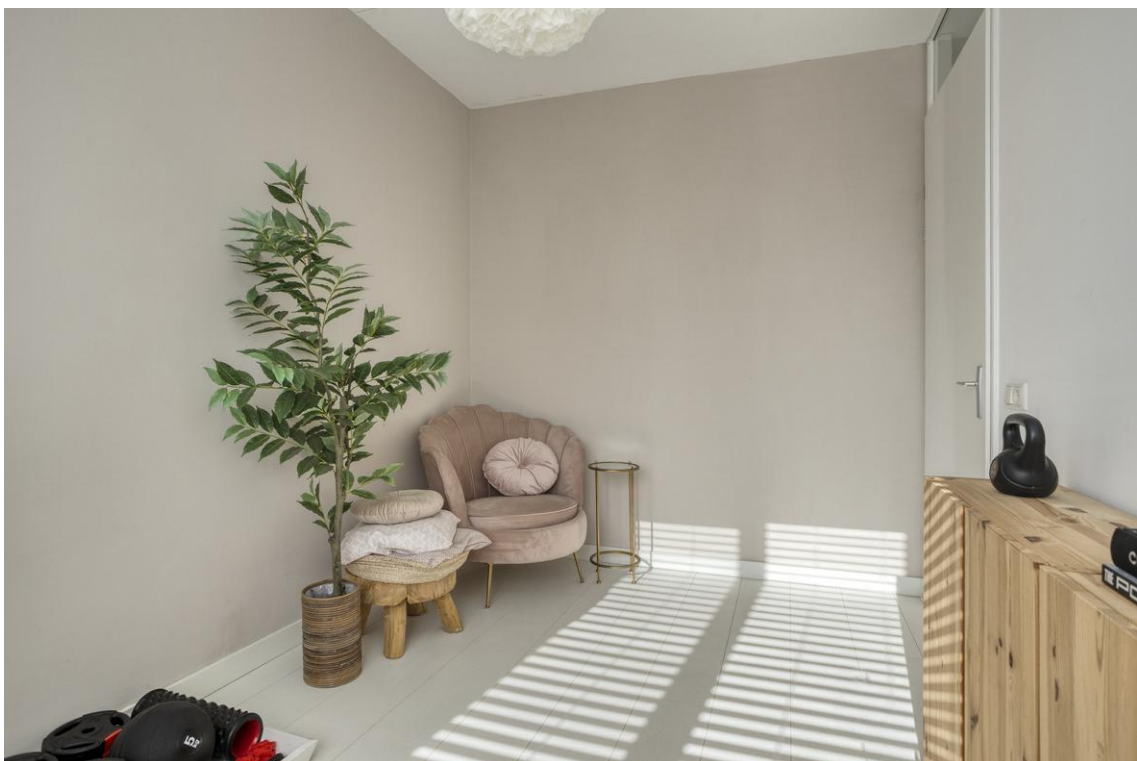
















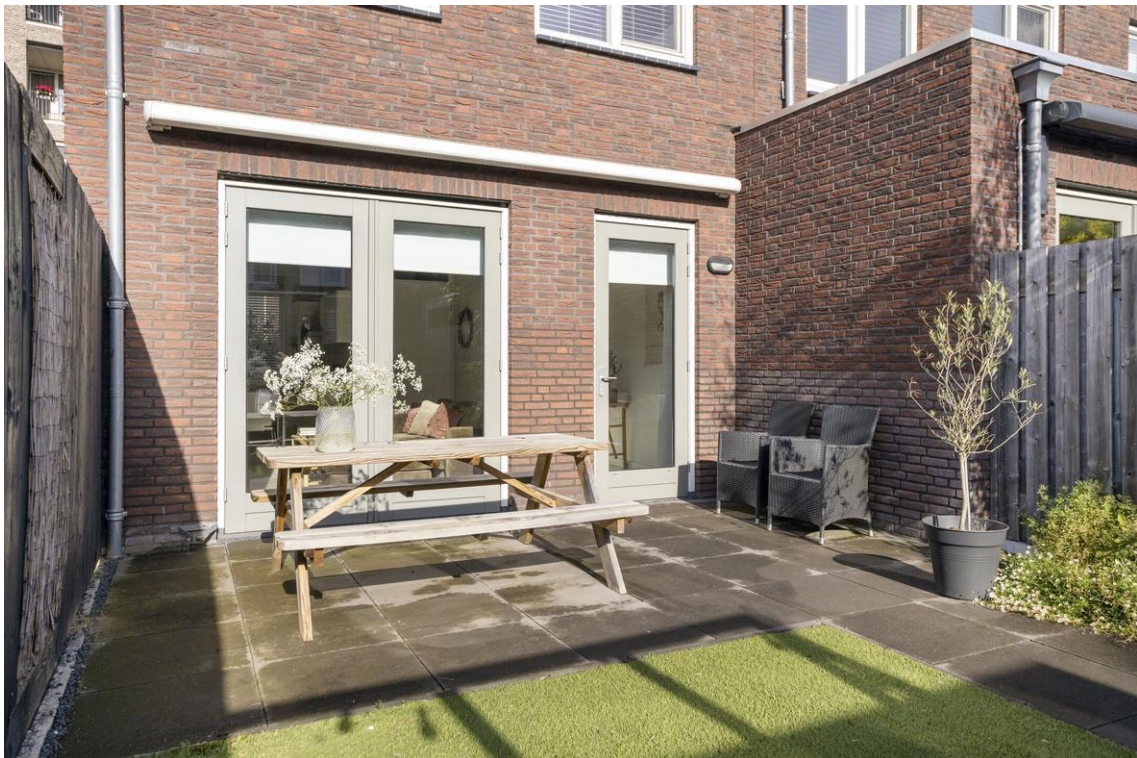
























Plattegrond



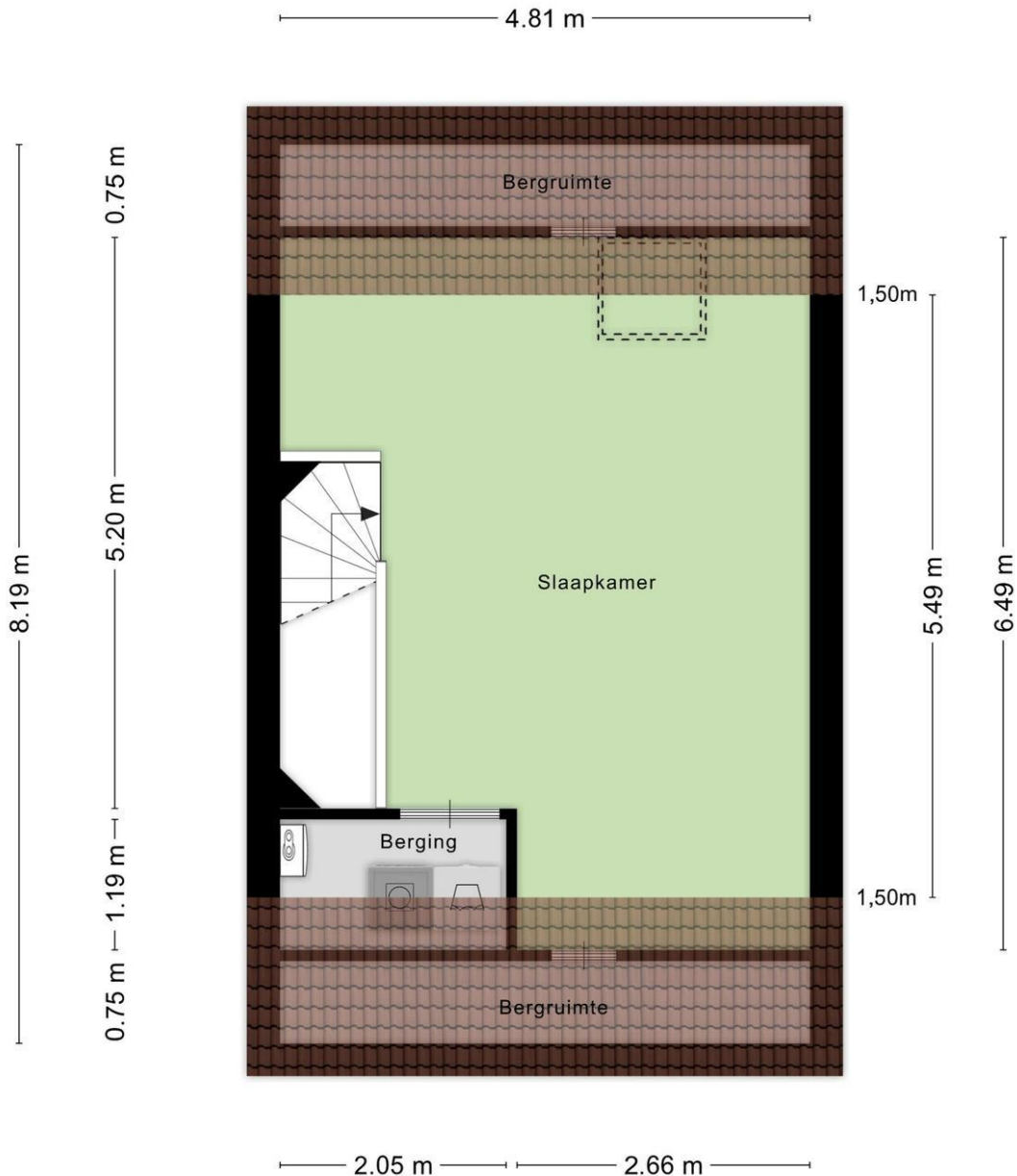
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



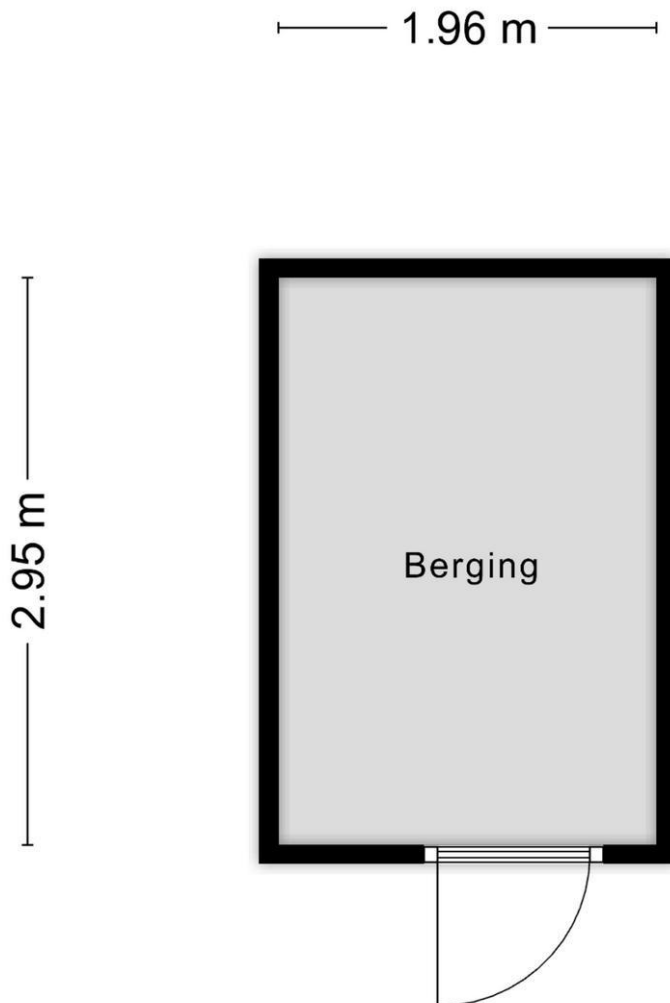
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



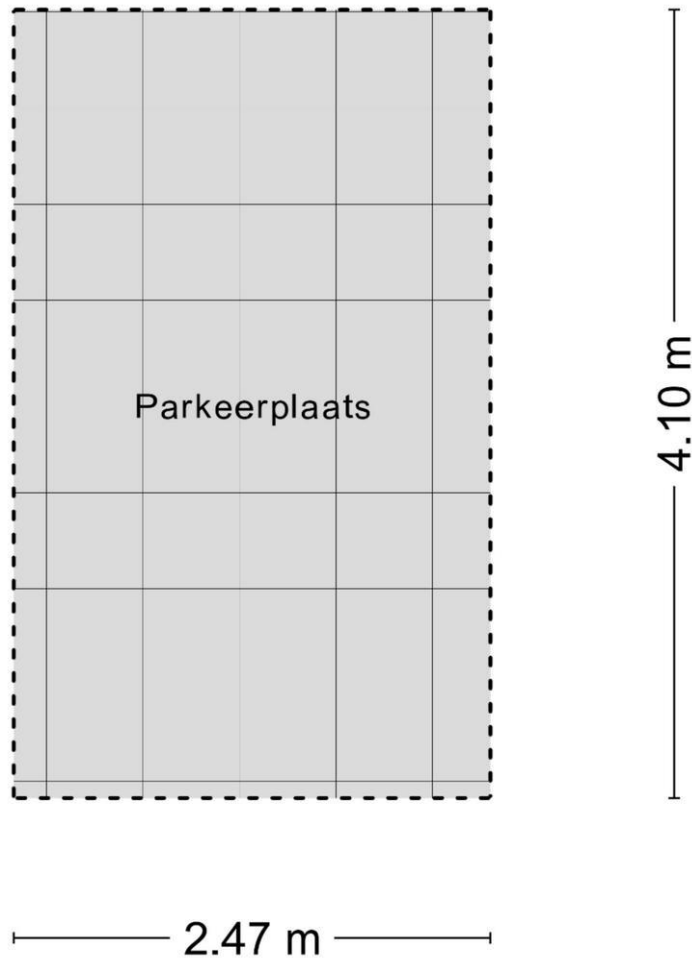
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

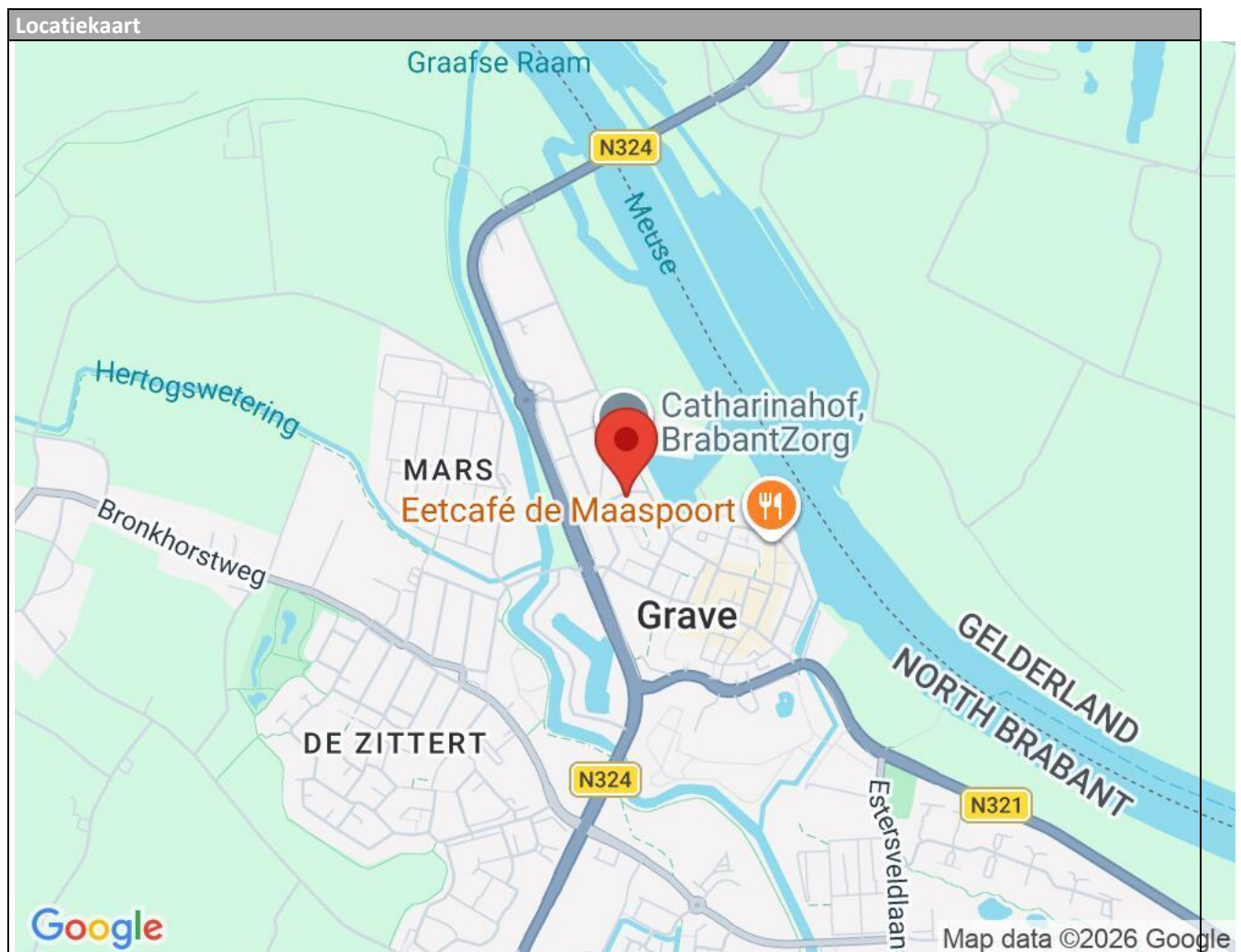
Plattegrond



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

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Pater van den Elsenstraat 10
Postcode / plaats	5361 EC 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.