MARTIJN WILLEMS

*gewoon bijzonder*



# Traverse 24

*5361 TE GRAVE*


WELKOM
KOM BINNEN

# *OMSCHRIJVING*

(ge)WOON GENIETEN VAN RUIMTE, GROEN EN GEZELLIGHEID!

Gelegen in een leuke woonwijk, met aan de voorzijde het gezellige straatbeeld van de wijk en aan de achterzijde een verrassend rustige, groene omgeving. Hier woon je in een prettige woonomgeving, terwijl je vanuit de achtertuin geniet van rust, groen en een heerlijk gevoel van vrijheid.

Met maar liefst circa 213 m² woonoppervlakte, zes slaapkamers, twee badkamers en een tuin rondom de woning is dit een huis met bijzonder veel mogelijkheden. Of je nu een groot gezin hebt, een samengesteld gezin, regelmatig logees ontvangt of behoefte hebt aan extra werk- en hobbyruimtes: hier is ruimte genoeg!

EEN SPEELSE INDELING
Bij binnenkomst kom je in de ruime entreehal, die toegang biedt tot het separate toilet met fonteintje en de woonkamer. De woonkamer is een heerlijke leefruimte met een speelse indeling.

Het zitgedeelte ligt iets lager dan het eetgedeelte, waardoor er op een natuurlijke manier verschillende woonzones zijn ontstaan. De kleine hoogteverschillen geven de ruimte een bijzonder karakter en zorgen voor een gezellige, eigen sfeer.

DOORKIJKHAARD
Een sfeervolle doorkijkhaard vormt een mooie verbinding tussen de verschillende gedeeltes van de woonkamer en zorgt op koudere dagen voor extra warmte en gezelligheid. De prachtige houten vloer geeft het geheel een warme en huiselijke uitstraling.

VERBINDING
Het eetgedeelte is heerlijk licht en biedt volop ruimte voor een royale eettafel. Dankzij de openslaande deuren aan twee zijden is er een mooie verbinding met de tuin en haal je op zonnige dagen het buitenleven naar binnen. Een fijne plek voor lange avonden tafelen, gezellige familiemomenten en etentjes met vrienden.

De keuken sluit mooi aan op de woonkamer en is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Een praktische en prettige ruimte waar koken en gezellig samenzijn hand in hand gaan. Vanuit de keuken is de bijkeuken bereikbaar.

EEN BIJZONDER ROYALE EERSTE VERDIEPING
De royale overloop geeft toegang tot maar liefst vijf slaapkamers, twee badkamers en een separaat toilet. Een indeling die bijzonder veel mogelijkheden biedt en deze woning uitermate geschikt maakt voor grotere en samengestelde gezinnen. Iedereen kan hier beschikken over een eigen slaapkamer en daarnaast is er ruimte voor bijvoorbeeld een werkplek, hobbykamer of logeerkamer.

Twee slaapkamers beschikken over een eigen balkon, een heerlijke plek om even buiten te zitten en van de omgeving te genieten. Eén van de kamers is momenteel ingericht als wasruimte en beschikt over de aansluitingen voor het witgoed. Uiteraard kan deze ruimte ook op een andere manier worden gebruikt.

TWEE BADKAMERS
De eerste badkamer is compleet ingericht met een inloopdouche, wastafel, ligbad en vloerverwarming. De tweede badkamer beschikt over een inloopdouche en wastafel en is ideaal voor een gezin waarbij meerdere personen tegelijkertijd gebruik willen maken van de badkamer. Het separate toilet op deze verdieping zorgt daarnaast voor extra comfort.

# *OMSCHRIJVING*

NOG MEER RUIMTE OP DE 2E VERDIEPING
En alsof vijf slaapkamers nog niet genoeg zijn, beschikt de woning op de tweede verdieping over nóg een bijzonder ruime zesde slaapkamer! Deze royale zolderkamer is voorzien van een eigen wastafel en biedt volop mogelijkheden. Denk aan een heerlijke tienerkamer, een rustige werkplek, een fijne logeerkamer of een eigen verdieping voor een gezinslid dat wat meer privacy wenst.

Daarnaast is er een bergruimte aanwezig, waar zich ook de cv-installatie bevindt. Op de voorzolder is bovendien bijzonder veel praktische bergruimte beschikbaar. Ideaal voor het netjes opbergen van alle spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

GENIETEN VAN HET BUITENLEVEN
De tuin is rondom de woning gelegen en verzorgd en sfeervol aangelegd. Er zijn verschillende plekjes gecreëerd waar je op ieder moment van de dag kunt genieten van het buitenleven. Aan de achterzijde ervaar je bovendien een bijzonder fijne rust en een mooi groen uitzicht. Juist de combinatie van de ligging in een woonwijk aan de voorzijde en de rustige, groene omgeving aan de achterzijde maakt deze plek zo aantrekkelijk. Een heerlijke plek voor kinderen om buiten te spelen, terwijl je zelf geniet van een kop koffie in de tuin of een lange zomeravond met familie en vrienden.

OVERKAPPING
Een echte sfeermaker is de overkapping in de tuin, voorzien van een houtkachel. Een heerlijke plek om beschut buiten te zitten en ook op wat koudere dagen nog lang van de tuin te genieten. Met een goed glas drinken bij de houtkachel is het hier het hele jaar door gezellig!

GARAGE EN EXTRA BERGRUIMTE
De woning beschikt over een eigen garage, met ruimte voor het parkeren van een auto. Daarnaast is er voldoende plek voor het stallen van fietsen en het opbergen van gereedschap. Achter de garage bevindt zich nog een separate berging. Een extra ruimte voor bijvoorbeeld tuingereedschap, tuinmeubilair en andere spullen.

WONEN IN GRAVE
De woning is gelegen in een fijne en kindvriendelijke woonwijk in Grave, een sfeervolle vestingstad aan de Maas waar historie, gezelligheid en dagelijks gemak samenkomen. Hier woon je in een rustige omgeving met alle voorzieningen binnen handbereik.

GOED OM TE WETEN

- Royale woonoppervlakte van circa 213 m²
- Maar liefst zes slaapkamers en twee badkamers
- Badkamers vernieuwd in 2018 en 2020
- Softwatersysteem aanwezig
- Twee dakramen geplaatst in 2013
- Doorkijkhaard geplaatst in 2020
- Elektrische vloerverwarming in de keuken en de badkamer van de ouderslaapkamer
- Voorzien van 16 zonnepanelen
- Energielabel B
- Buitenschilderwerk recent uitgevoerd, waaronder in 2026
- Berging en tuinhuis in 2026 volledig opnieuw geschilderd
- Binnenzijde van de woning in 2026 geschilderd: de gehele begane grond en de volledige overloop op de eerste verdieping



# *KENMERKEN*

*Traverse 24*

**VRAAGPRIJS**

€ 829.000,-- k.k.

**TYPE WONING**

Vrijstaande woning

**BOUWVORM**

Villa

**BOUWJAAR**

1982

**WOONOPPERVLAKTE**

213 m²

**GRONDOPPERVLAKTE**

659 m²

**ENERGIELABEL**

B

# *PLATTEGROND*

*begane grond*




FUN
LOVE
REAL


COFFEE









# *PLATTEGROND*

*eerste verdieping*










Docent




BO

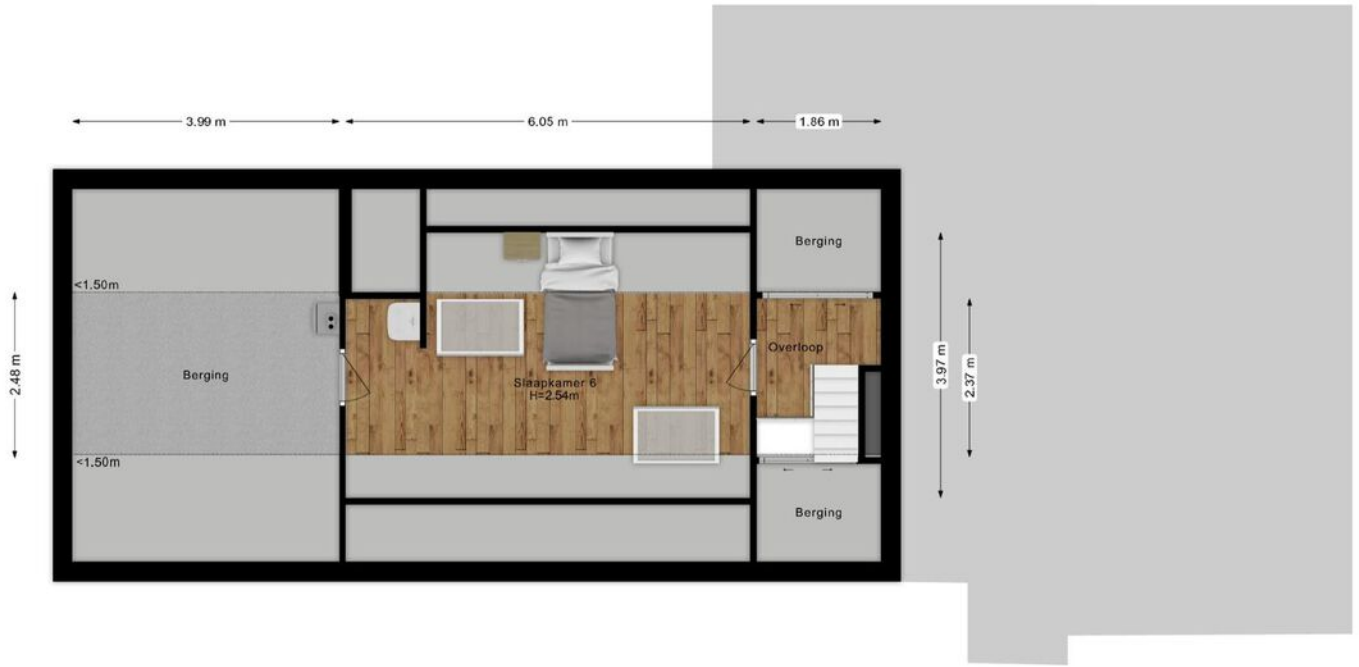






# *PLATTEGROND*

*tweede verdieping*





# *PLATTEGROND*

*situatie*









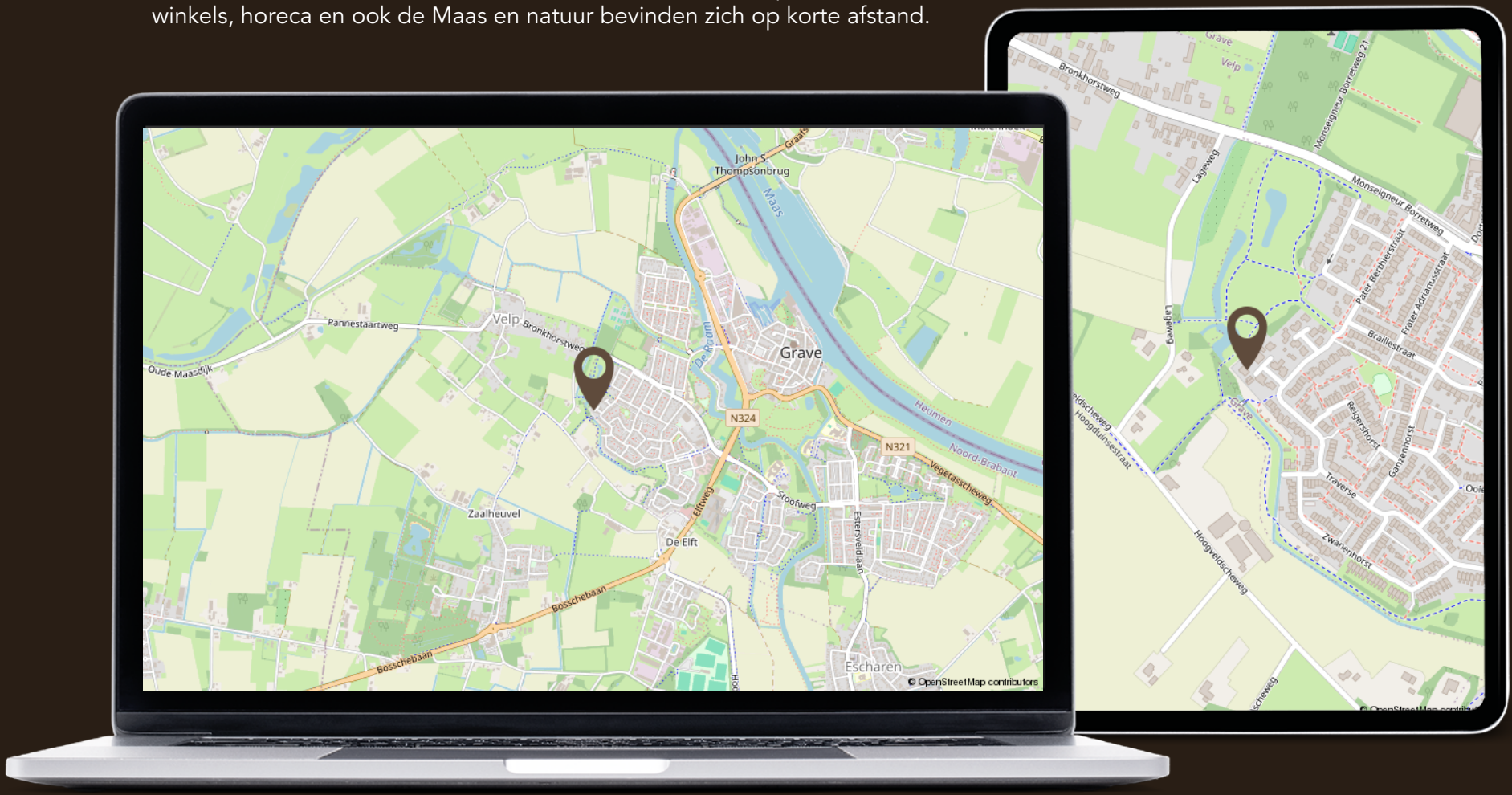




# *LOCATIE OP KAART*

*Traverse 24 Grave*

De woning ligt in een fijne en kindvriendelijke woonwijk in het sfeervolle vestingstadje Grave. Alle dagelijkse voorzieningen, zoals supermarkten, winkels, horeca en ook de Maas en natuur bevinden zich op korte afstand.



# *KADASTRALE KAART*

*Traverse 24*

**KADASTRALE AANDUIDING**

Grave

**EIGENDOMSSITUATIE**

Volle eigendom

**KADASTRAAL PERCEEL**

1595, 1596

**KADASTRALE SECTIE**

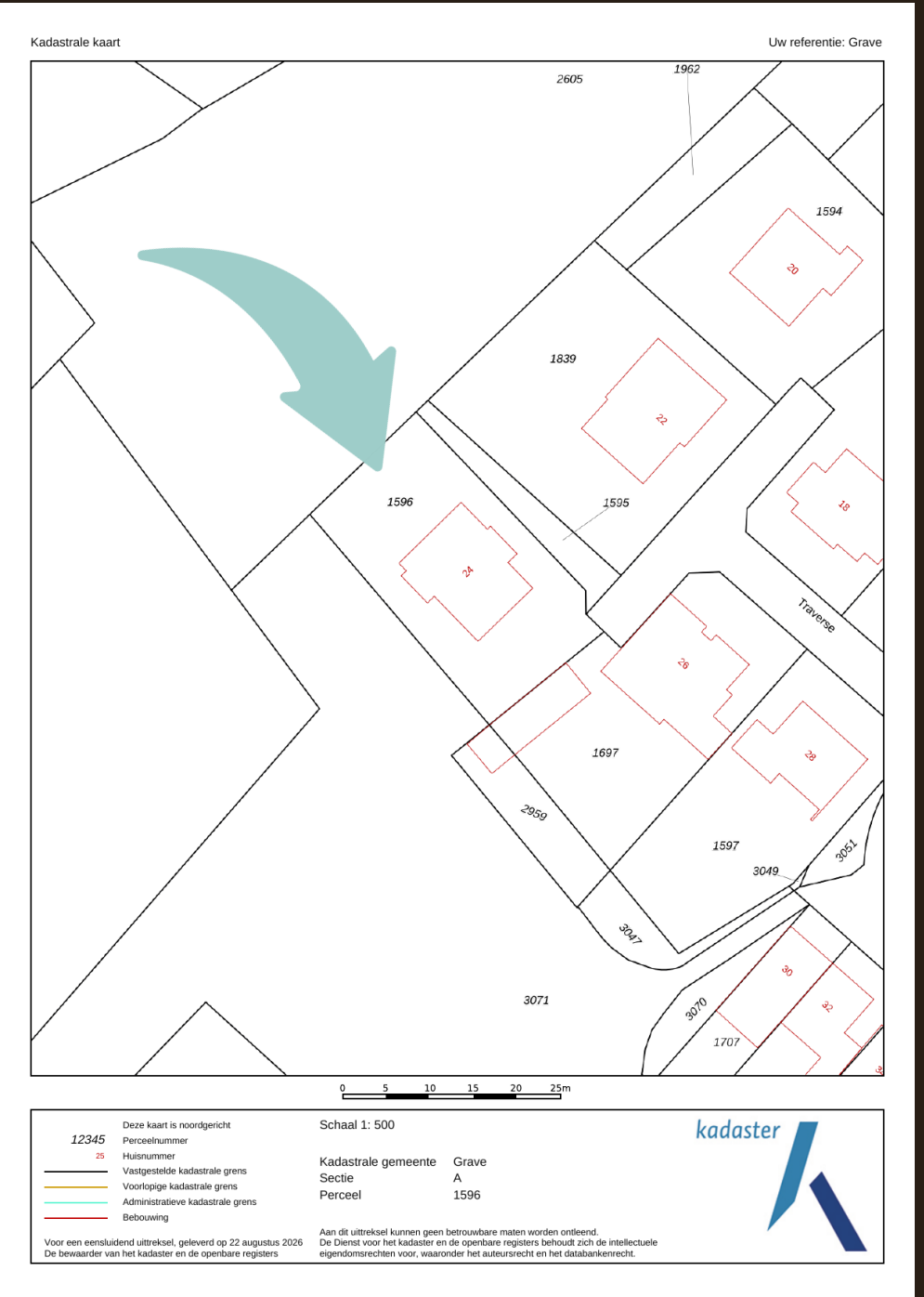
A

**GEMEENTE**

Grave

**PERCEELOPPERVLAKTE**

659 m²



# *LIJST VAN ZAKEN*

*Traverse 24*

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| **Woning - Interieur** | | | |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren | ● | | |
| Houtkachel | ● | | |
| Designradiator(en) | ● | | |
| Radiatorafwerking | ● | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | ● | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/ dimmers | ● | | |
| - losse (hang)lampen | ● | | |
| | | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | | | ● |
| - gordijnen | | | ● |
| - vitrages | ● | | |
| - rolgordijnen | ● | | |
| | | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - vloerbedekking | ● | | |
| - parketvloer | ● | | |
| - houten vloer(delen) | ● | | |
| - laminaat | ● | | |

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| | | | |
| **Woning - Keuken** | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | ● | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - (gas)fornuis | ● | | |
| - afzuigkap | ● | | |
| - magnetron | | ● | |
| - oven | ● | | |
| - koelkast | ● | | |
| - vriezer | | ● | |
| - koel-vriescombinatie | ● | | |
| - vaatwasser | ● | | |
| - koffiezetapparaat | | ● | |
| | | | |
| **Woning - Sanitair/sauna** | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | ● | | |
| - toiletrolhouder | ● | | |
| - toiletborstel(houder) | ● | | |
| - fontein | ● | | |

# *LIJST VAN ZAKEN*

*Traverse 24*

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - ligbad | ● | | |
| - jacuzzi/whirlpool | ● | | |
| - douche (cabine/scherm) | ● | | |
| - wastafel | ● | | |
| - wastafelmeubel | ● | | |
| - toilet | ● | | |
| - toiletrolhouder | ● | | |
| - toiletborstel(houder) | ● | | |
| | | | |
| **Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing** | | | |
| Brievenbus | ● | | |
| (Voordeur)bel | ● | | |
| Rookmelders | ● | | |
| (Klok)thermostaat | ● | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | ● | | |
| Waterslot wasautomaat | ● | | |
| Zonnepanelen | ● | | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | ● | | |
| - boiler | ● | | |

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| | | | |
| **Tuin - Inrichting** | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | ● | | |
| Beplanting | ● | | |
| | | | |
| **Tuin - Verlichting/installaties** | | | |
| Buitenverlichting | ● | | |
| Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder | ● | | |
| | | | |
| **Tuin - Bebouwing** | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | ● | | |
| | | | |
| **Tuin - Overig** | | | |
| Overige tuin, te weten | | | |
| - vlaggenmast(houder) | ● | | |

# ONS TEAM

*Makelaar Martijn Willems*

*Heb je een vraag, opmerking of wil je meer informatie ontvangen?*

Scan de QR-code met de camera van je telefoon, vul je gegevens in en we nemen zo snel mogelijk contact met je op!



**Sebas**

*Medewerker marketing & sales*



**Martijn**

*Register Makelaar & Taxateur*



**Indy**

*NVM Makelaar*



**Monique**

*Binnendienst - eerste aanspreekpunt*



**Frans Joosten**

*Borden specialist*



**Chiara**

*Assistent Makelaar*



**Aismee**

*Zaterdaghulp*



**Linda**

*Office manager*

*GEWOON GOED*

**Disclaimer:**
De informatie uit de gehele brochure is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

**Martijn & CO:**
Makelaar Martijn Willems biedt zijn klanten een extra unieke service, genaamd Martijn&CO. Hij heeft als enige makelaar in het Land van Cuijk een unieke samenwerking met enthousiaste, professionele ondernemers in LvC onder de naam Martijn&CO.

MARTIJN WILLEMS
gewoon bijzonder



MARTIJN WILLEMS

*ge*woon bijzonder

**Makelaardij Martijn Willems**

Maasburg 13, 5431 BR Cuijk

0485-563177

info@makelaarmartijnwillems.nl

**makelaarmartijnwillems.nl**