

HW Makelaardij

24

Habsburgsestraat

GRAVE

Vraagprijs
€ 385.000 k.k.

(024) 642 27 76
info@hwmakelaardij.nl
www.hwmakelaardij.nl

Vastgoed Ned.









Kenmerken

Aanvaarding
in overleg

Soort woning
eengezinswoning

Type woning
hoekwoning

Bouwjaar
1961

Woonoppervlakte
82 m²

Perceeloppervlakte
175 m²

Externe bergruimte
17 m²

Inhoud
321 m³

Aantal slaapkamers
3

Isolatie
Spouwmuurisolatie

Energieklasse
D

Verwarming
c.v.-ketel Nefit 2024

Tuin locatie
west

Omschrijving

Instapklaar wonen in de geliefde wijk De Mars in Grave!
Ben je op zoek naar een sfeervolle, modern afgewerkte woning waar je zó in kunt?

Deze goed onderhouden woning is de afgelopen jaren grondig gemoderniseerd en biedt alles wat je zoekt: een lichte en gezellige woonkamer, een moderne keuken, een stijlvolle badkamer, drie slaapkamers en een fijne achtertuin met stenen berging.
Bij de renovatie is niet alleen aandacht besteed aan de uitstraling, maar ook aan de technische voorzieningen. Zo zijn onder andere de elektra-, riool- en waterleidingen vernieuwd, is er een serre geplaatst, is in 2024 spouwmuurisolatie aangebracht en een nieuwe cv-ketel geïnstalleerd. Daarnaast zijn in 2021 de keuken en badkamer gemoderniseerd en is de woning voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing.
Alles opgeteld is dit een heerlijke plek om thuis te komen!

De woning is gelegen in de geliefde en ruim opgezette woonwijk De Mars, een prettige woonomgeving met volop groen en diverse voorzieningen binnen handbereik. De nabijgelegen landerijen bieden uitstekende mogelijkheden voor heerlijke wandelingen en fietstochten door het prachtige buitengebied.
Ook het historische centrum van Grave ligt op korte afstand. Dit sfeervolle vestingstadje aan de Maas staat bekend om zijn karakteristieke straatjes, monumentale panden en gezellige centrum met een gevarieerd aanbod aan winkels, restaurants, lunchrooms, eetcafés en terrassen. Een heerlijke plek om te winkelen, een hapje te eten of gewoon te genieten van de bijzondere sfeer.
Daarnaast beschikt Grave over diverse basisscholen, voortgezet onderwijs, een zwembad, sportvoorzieningen en een busstation. Dankzij de gunstige ligging en goede verbindingen met onder andere de A50, A73, N324, N321 en N277 zijn ook omliggende plaatsen en steden uitstekend bereikbaar.
Hier woon je rustig en comfortabel, met de gezelligheid van de stad én de natuur binnen handbereik!

Begane grond
Via de entree kom je binnen in de hal met meterkast, toiletruimte, praktische trapkast en trapopgang naar de eerste verdieping.
De ruime en lichte woon-/eetkamer vormt het gezellige hart van de woning. Dankzij de prettige lichtinval en de fijne indeling is hier volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek om uitgebreid te tafelen met familie en vrienden.
De moderne keuken is in 2021 vernieuwd en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast en vaatwasser. Een fijne plek waar koken iedere dag een plezier wordt!
Aansluitend bevindt zich de serre, een heerlijke extra ruimte die zorgt voor een mooie verbinding tussen binnen en buiten.

Omschrijving

Eerste verdieping
Via de overloop zijn de drie slaapkamers en de moderne badkamer bereikbaar.
De twee grootste slaapkamers bieden volop ruimte voor een tweepersoonsbed en een kledingkast. De derde slaapkamer is ideaal als kinder-, werk- of logeerkamer en biedt daarmee volop mogelijkheden om de woning naar eigen wens in te richten.
De stijlvolle badkamer is in 2021 vernieuwd en heeft een moderne, frisse uitstraling. De badkamer is voorzien van een inloopdouche, wastafel en toilet.

Tweede verdieping
Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich de overloop met de cv-installatie. Daarnaast is er praktische bergruimte aanwezig voor het opbergen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

Tuin
De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met een combinatie van sierbestrating en kunstgras. Hierdoor heb je weinig onderhoud en blijft er volop tijd over om lekker buiten te zitten.
Er is voldoende ruimte voor een gezellige tuinset of een fijne loungehoek, waar je op mooie dagen kunt ontspannen of gezellig kunt barbecueën met familie en vrienden.
De verzorgde voortuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating en wordt omringd door verhoogde borders met groene beplanting, wat zorgt voor een sfeervolle en uitnodigende uitstraling. Daarnaast biedt de voortuin praktische ruimte voor het stallen van fietsen of het plaatsen van afvalcontainers.

Bijgebouwen
In de achtertuin bevindt zich een vrijstaande stenen berging, voorzien van elektra, water en een aansluiting voor de wasmachine. Aan de berging is een kleine overkapping, ideaal voor het stallen van fietsen, het opbergen van tuingereedschap of het creëren van extra praktische bergruimte.

Overige informatie:
- Energielabel D
- Spouwmuurisolatie 2024
- Kunststof kozijnen
- Beglazing: Geheel dubbele beglazing
- Cv-installatie: Nefit 2024
- Keuken: 2021
- Badkamer: 2021
- Parkeergelegenheid openbaar

echter geen rechten aan worden ontleend.

Omschrijving

Gemeentelijke lasten:
Onroerendzaakbelasting € 291,- per jaar
Afvalstoffenheffing vastrecht € 272,- per jaar
Rioolheffing € 271,- per jaar

Lokale belastingen:
Waterschapslasten € 386,- per jaar

Jaarverbruik:
Elektra 3376 kWh
Gas 1203 m^3

HW Makelaardij heeft haar uiterste best gedaan om u van de juiste informatie te voorzien. Er kunnen echter geen rechten aan worden ontleend.











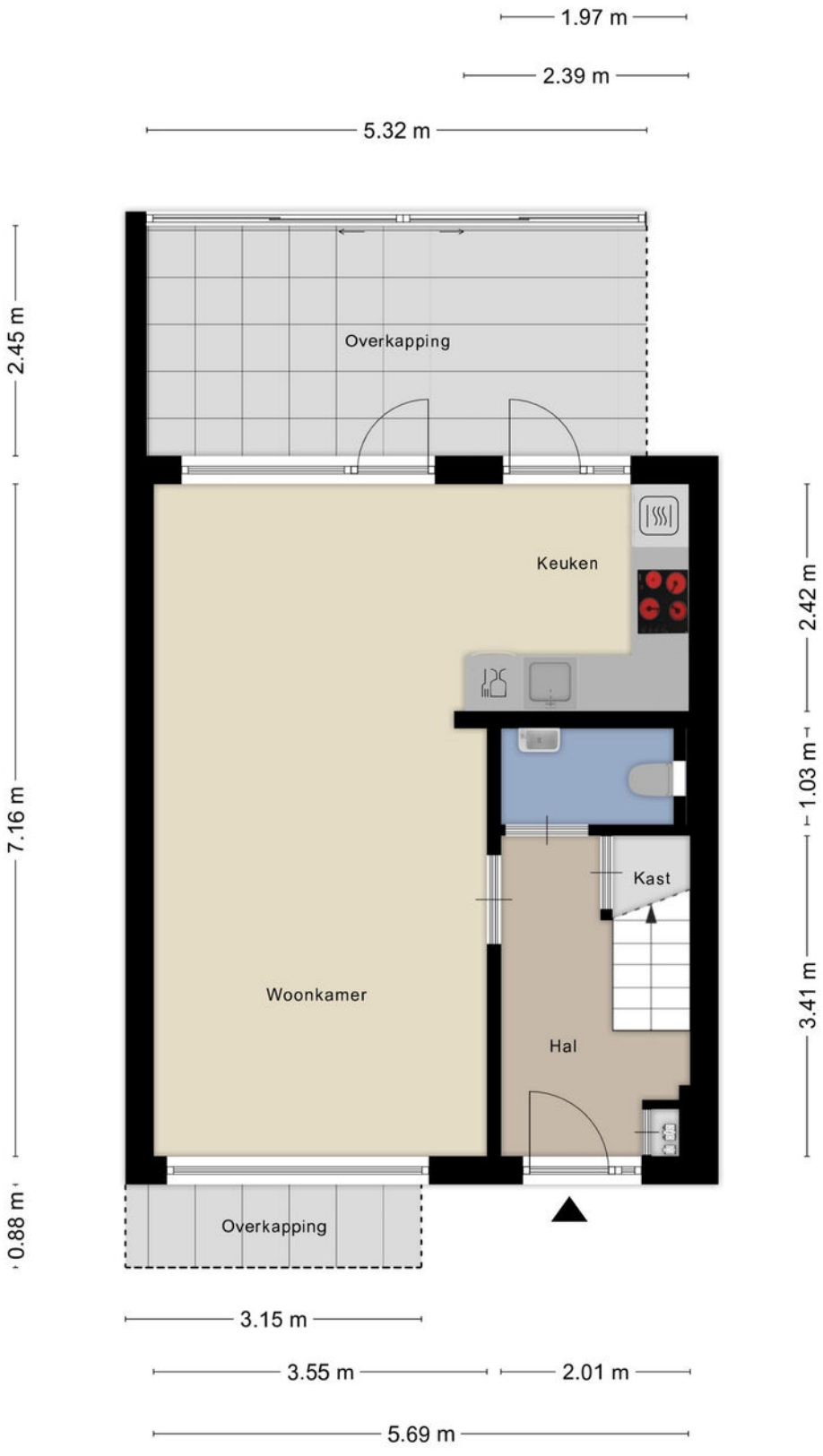








Begane grond



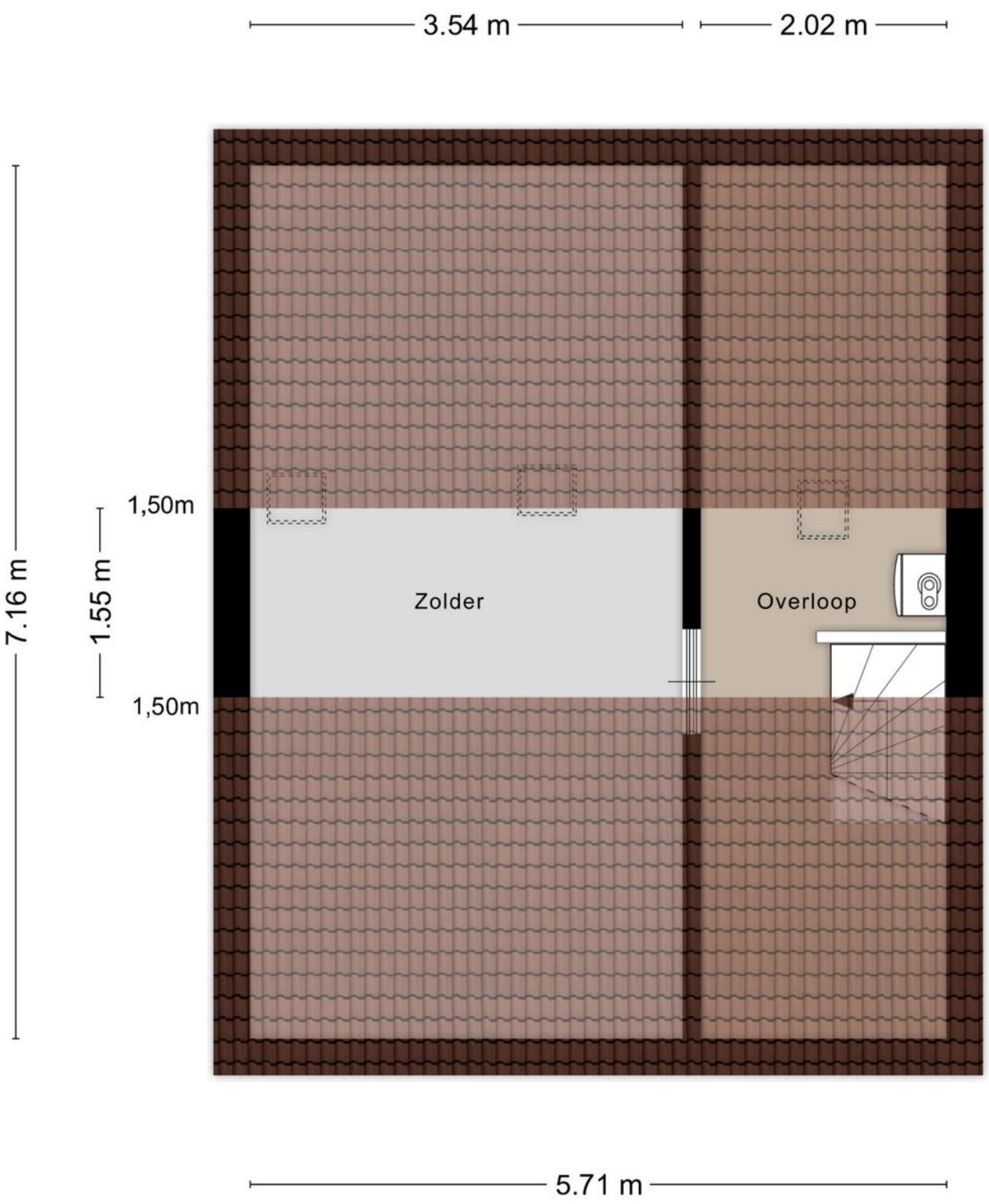
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



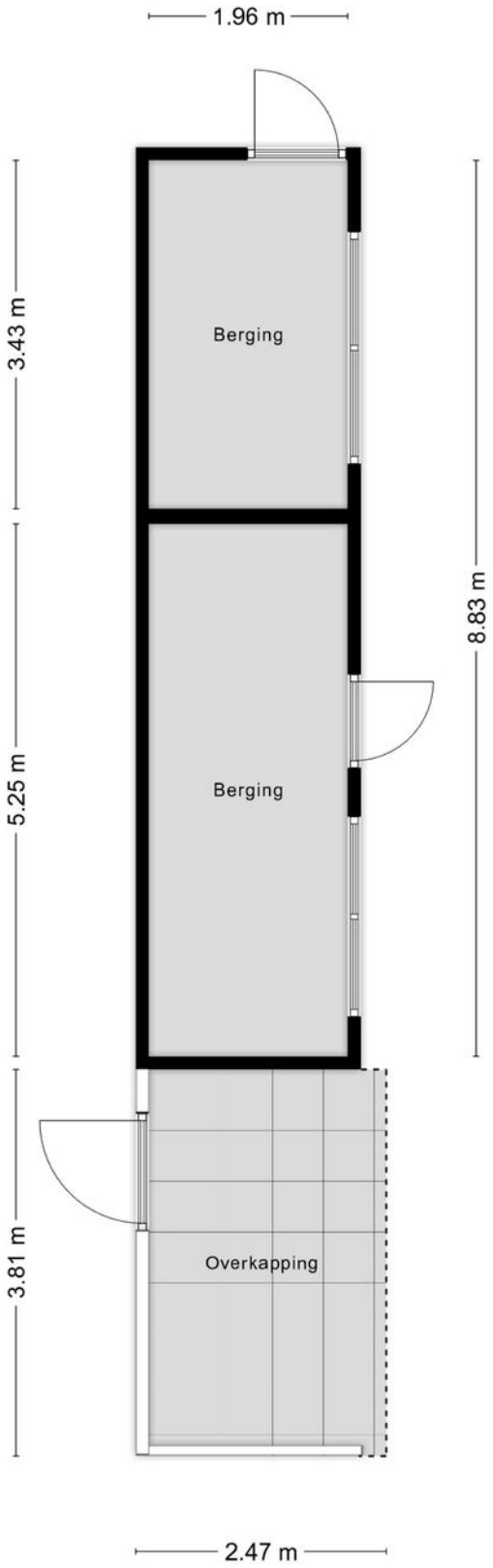
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tweede verdieping



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

Berging



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: HW Makelaardij



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

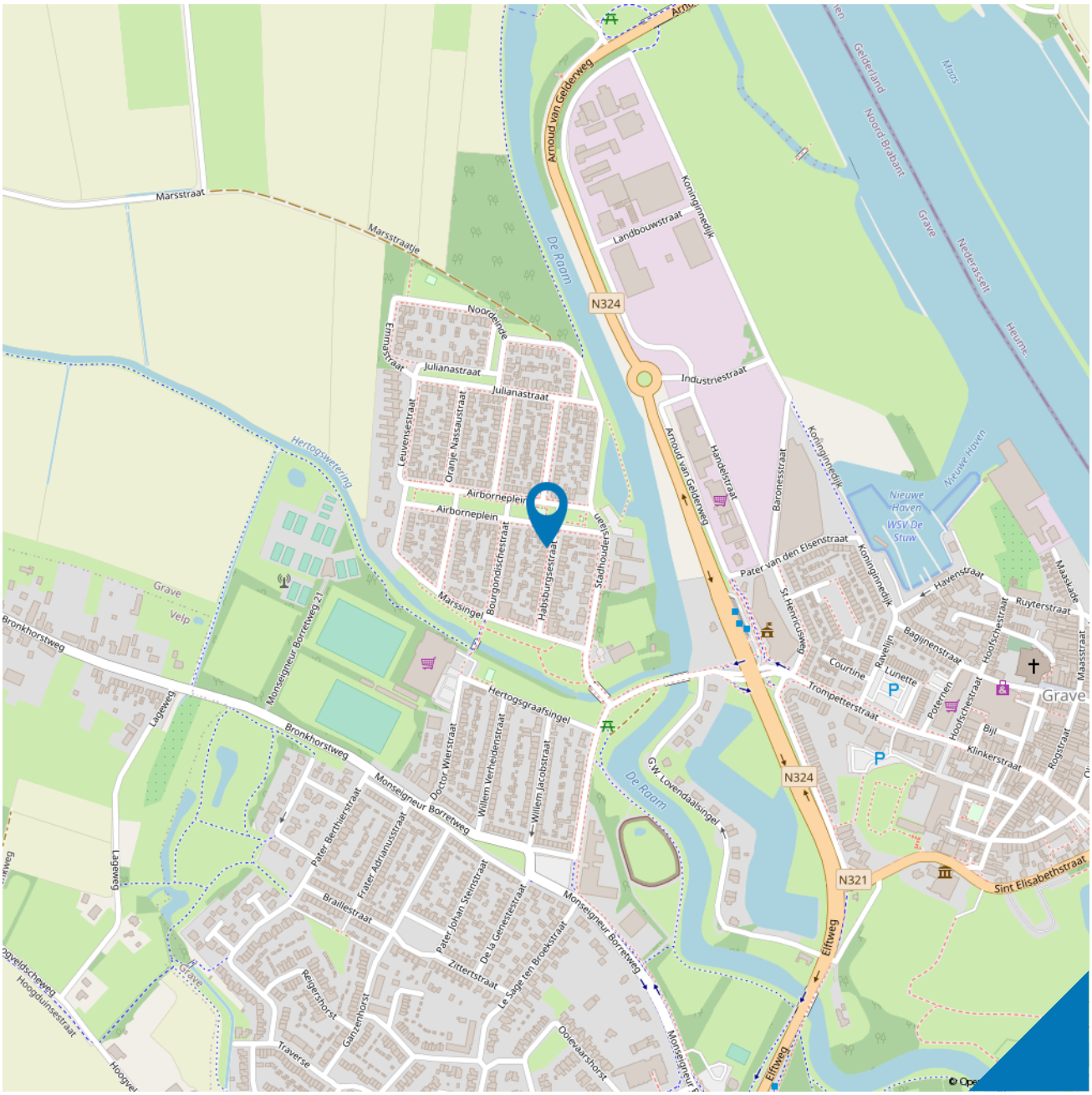
Kadastrale gemeente	Grave
Sectie	A
Perceel	3178

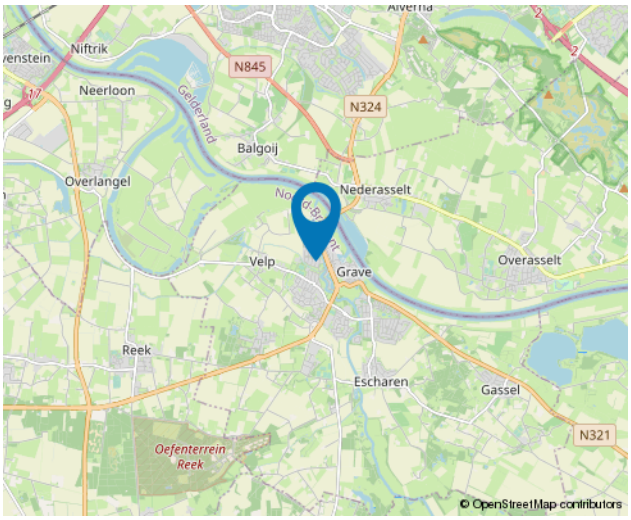
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

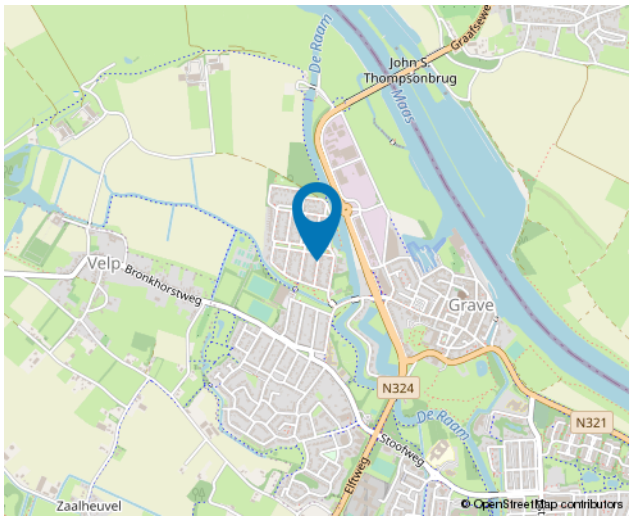
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Locatie op de kaart







Wonen in Grave







Grave, een eeuwenoude vestingstad, prachtig gelegen aan de Maas. Ondanks vele belegeringen door de eeuwen heen heeft Grave een mooi en authentiek centrum weten te behouden dat vol staat met fraai gerestaureerde panden, veelal rijksmonumenten. Deze monumentale binnenstad nodigt u van harte uit om te winkelen, rond te kijken, en natuurlijk te genieten van de vele terrassen die de stad rijk is.

Grave wordt omringd door drie kerkdorpen, Gassel, Velp en Escharen, die uw bezoek ook meer dan waard zijn.

Ook voor de sportieve bezoeker heeft Grave veel te bieden met aantrekkelijke fiets- en wandelroutes langs de Raamvallei, de Maas en het Maasheggengebied.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- (losse) horren/rolhorren	X		
- plissé gordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangsysteem		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
- medicijnkast		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
(Broei)kas		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
Overig - Contracten			
CV: Ja			

Over ons



HW Makelaardij is gespecialiseerd in aan- en verkoop van huizen, appartementen, woonboerderijen, bouwkavels etc. in Wijchen met haar kerkdorpen, Grave, Nijmegen en omgeving. Voor taxaties, hypotheken en juridisch advies bent u bij HW Makelaardij ook aan het juiste adres.

Bij HW Makelaardij bent u verzekerd van een enthousiaste aanpak, open communicatie en duidelijke afspraken. Wij geven u persoonlijke aandacht en begeleiden u op een actieve en deskundige wijze.

Onze sterke punten zijn:
- HW Makelaardij heeft een kleine portefeuille, waardoor wij u ruimschoots persoonlijke aandacht en advies op maat kunnen bieden.
- HW Makelaardij begeleidt u intensief tijdens het gehele proces.

Bent u voornemens uw huis binnenkort te verkopen? HW Makelaardij biedt u gratis een geheel vrijblijvende waardebepaling van uw huis aan. Na deze waardebepaling heeft u meer inzicht in uw aan- of verkoop beslissing. Voor meer informatie of om een afspraak te maken, kunt u contact met ons opnemen.

HW Makelaardij
Tunnelweg 5
6601 CR Wijchen
T. 024-642 27 76

HW Makelaardij als aankoopmakelaar?

Droomhuis gezien? Neem ons als aankoopmakelaar mee!
Wanneer u een huis wilt kopen, adviseren wij u een aankoopmakelaar in de arm te nemen. Een aankoopmakelaar behartigt namelijk uw belang bij het aankopen van een woning.

Belangrijke beslissing
Het kopen van een huis is een belangrijke beslissing. Als aankoopmakelaar denken wij met u mee en kunnen u een passend advies geven. Ons team is u volledig van dienst en begeleidt u door het gehele traject.

Van bezichtiging naar eindoordeel
Terwijl u checkt of het huis aan uw wensen voldoet, kijken wij alvast verder. Hoe is de onderhoudssituatie? Zijn er gebreken?
Soms zullen wij u adviseren om een bouwkundige keuring uit te laten voeren.

Als dit het huis van uw dromen is, dan graven wij nog wat dieper. Hoe zit het bijvoorbeeld met bestemmingsplannen, het energielabel en milieuaspecten? Wij weten de gegevens snel boven water te krijgen. Daarnaast wordt u geïnformeerd over het te volgen biedingsproces en of er al meerdere biedingen zijn.

Van onderhandeling naar koopovereenkomst
Nu is het zaak de juiste biedingsstrategie en het beste openingsbod te bepalen. Wij kunnen u daarin objectief adviseren en bijstaan.
Met een schat aan ervaring en hulp van o.a. de VBO- database weten wij in hoeverre de vraagprijs met de actuele marktwaarde overeenkomt.

Gefeliciteerd! Uw eindbod is geaccepteerd en de koopovereenkomst kan getekend worden, maar niet voordat wij deze grondig hebben doorgenomen.

Overdracht woning bij de notaris
De woning is geïnspecteerd en goedgekeurd. Het is nu slechts een kwestie van ondertekening van de akte van levering bij een notaris. De notaris zorgt ervoor dat uw woning ingeschreven wordt bij het Kadaster.

10 meest gestelde vragen

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van VBO doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u opzoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?
U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?
Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een VBO makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende VBO makelaar aan belangstellenden vertellen dat een, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De VBO makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?
Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?
Ja, de verkoper kan besluitende vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?
Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper als nog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar van VBO tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?
Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bieders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar van VBO een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?
De verkoper bepaalt in overleg met zijn VBO-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?
Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende VBO makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van VBO zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende VBO makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?
Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?
Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hier van voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangen behartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Ook weten wat uw woning waard is?

HW Makelaardij biedt u gratis een geheel vrijblijvende waardebepaling van uw huis aan.



Bent u nu benieuwd wat uw huis waard is?

Plan een gratis en vrijblijvende waardebepaling!

Bel snel met:
024-6422776