

HW Makelaardij

44

Stadhouderslaan

GRAVE

Vraagprijs
€ 625.000 k.k.

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

Vastgoed Ned.









Kenmerken

Aanvaarding
in overleg

Bouwjaar
1969

Soort woning
eengezinswoning

Type woning
2-onder-1-kapwoning

Bouwjaar
1969

Woonoppervlakte
133 m²

Perceeloppervlakte
239 m²

Externe bergruimte
17 m²

Inhoud
468 m³

Aantal slaapkamers
5

Energieklasse
A

Verwarming
c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk

Tuin locatie
west

Omschrijving

Stijlvol en instapklaar wonen met vijf slaapkamers en twee badkamers

Zoek je een instapklare romantische gezinswoning met een moderne afwerking en ruimte voor iedereen? Deze woning is in samenwerking met een interieurarchitect ingericht en met oog op ruimte en sfeer ontworpen.
Maak een afspraak voor een bezichtiging en ontdek Stadhouderslaan 44 in Grave!

Een moderne keuken met kookeiland, een lichte serre en volop ruimte voor het hele gezin: welkom aan de Stadhouderslaan 44 in Grave! Deze verzorgde woning is vanaf 2019 geheel gerenoveerd en combineert een sfeervolle afwerking met comfortabel wonen. Met vijf slaapkamers, twee badkamers en dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde is er alle ruimte om te slapen, te werken of hobby's een eigen plek te geven.
Ook buiten is het genieten. De achtertuin beschikt over een veranda met garage en aan de voorzijde parkeer je twee auto's op eigen terrein. Volledige isolatie, negen zonnepanelen en vloerverwarming op de begane grond en in de badkamer op de 2e verdieping maken het geheel compleet.

Grondig gerenoveerd en voorzien van modern wooncomfort
De woning is in 2019 grondig gerenoveerd. Daarbij is de gehele woning geïsoleerd en opnieuw gestukadoord. Ook zijn de water- en gasleidingen, afvoeren en elektra vanaf de meterkast vervangen. Alle kozijnen zijn vernieuwd: op de begane grond is gekozen voor houten kozijnen en op de eerste en tweede verdieping voor kunststof. De begane grond heeft bovendien een nieuwe zandcementdekvloer met comfortabele vloerverwarming gekregen.
In 2024 is de tweede verdieping volledig vernieuwd en opnieuw ingedeeld. Hierbij zijn een nieuwe badkamer en nieuwe dakkapellen met geïntegreerde, elektrisch bedienbare buitenjaloezieën gerealiseerd.
Ook de buitenzonwering is in 2024 aangebracht. Alle ramen op de tweede verdieping zijn voorzien van buitenjaloezieën, alle ramen op de eerste verdieping van rolluiken en de achtergevel op de begane grond van screens. Alles is elektrisch te bedienen met een afstandsbediening. Zo regel je eenvoudig de lichtinval en geniet je van extra privacy en comfort.

Begane grond
Via de overkapte entree kom je in de hal met nieuwe meterkast en een modern toilet met fonteintje. De ruime, lichte woon- en eetkamer biedt volop mogelijkheden voor een gezellige zithoek en een grote eettafel. De serre zorgt voor extra licht en een prettige verbinding met de tuin.
De moderne keuken uit 2019 vormt met het kookeiland een fijne plek om te koken en samen te komen. De keuken is uitgerust met een inductiekookplaat met BORA-afzuiging naar buiten, een hoge koelkast, een hoge vriezer, een combi-oven en een Quooker. Daarnaast is er veel bergruimte. De vloerverwarming op de gehele begane grond en de airconditioning zorgen voor extra comfort.

Omschrijving

Eerste verdieping
De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, waarvan twee zijn voorzien van een kastenwand. De moderne badkamer uit 2020 beschikt over een wastafelmeubel, regendouche en een infrarood spiegel verwarming. Het separate toilet met fontein op deze verdieping is een praktische toevoeging.

Tweede verdieping
Dankzij de dakkapellen aan de voor- en achterzijde biedt ook deze verdieping veel licht en goed bruikbare ruimte. Vanaf de overloop, met een wasmachinekast, bereik je de vierde en vijfde slaapkamer. De vijfde riante slaapkamer beschikt over een eigen badkamer met wastafelmeubel, ligbad en vloerverwarming. Een heerlijke plek om je terug te trekken, maar ook ideaal als logeerkamer.

Voor- en achtertuin
De voortuin is verzorgd aangelegd met siergrind, een plantenborder en een looppad naar de voordeur. De eigen oprit biedt plaats aan twee auto's.

In de zonnige achtertuin die op het westen gelegen is, vind je een terras met moderne keramische tegels, een plantenbak van Cortenstaal en een siergrindborder met vaste planten, struiken en een olijfboom. Onder de veranda (met twee lichtkoepels) zit je beschut en geniet je langer van het buitenleven.
De aangrenzende garage biedt ruimte voor tuinspullen en gereedschap. Zowel aan de voor- als achterzijde is een buitenkraan aanwezig.

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

Bijzonderheden

• Vanaf 2019 geheel gerenoveerd en instapklaar.
• Vijf slaapkamers en twee badkamers.
• Moderne keuken met kookeiland uit 2019.
• Badkamer op de eerste verdieping vernieuwd in 2020.
• Dakkapellen aan de voor- en achterzijde.
• Vloerverwarming op de begane grond en in de badkamer op de tweede verdieping.
• Serre voorzien van elektrische zonwering en inbouw, en buiten opbouw screen `s.
• Bosch-airconditioning uit 2022.
• Intergas-cv-ketel uit 2024, kan omgebouwd worden naar een hybride systeem.
• Volledig geïsoleerd.
• Negen zonnepanelen van 455 Wp per paneel.
• Eigen oprit met ruimte voor twee auto's.
• Verzorgde achtertuin met veranda en garage.
• Leidingwerk is geheel vernieuwd, 3 fase aansluiting in de meterkast.
• Nieuwe garagedeuren geplaatst
• De tweede verdiepingsvloer is zwevend gelegd met Fermacel geluidswerende platen
• 1ste en 2e verdieping voorzien van kunststof kozijnen
• De dakkapellen en de uitbouw zijn afgewerkt met zinken gepatineerde panelen en geheel voorzien van zinken afvoeren
• Er ligt een mantelbuis vanuit de meterkast naar de garage, handig als u een extra kabel wil leggen
• Twee nieuwe trappen in 2019 geplaatst































Overzicht



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

Begane grond



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

1e verdieping



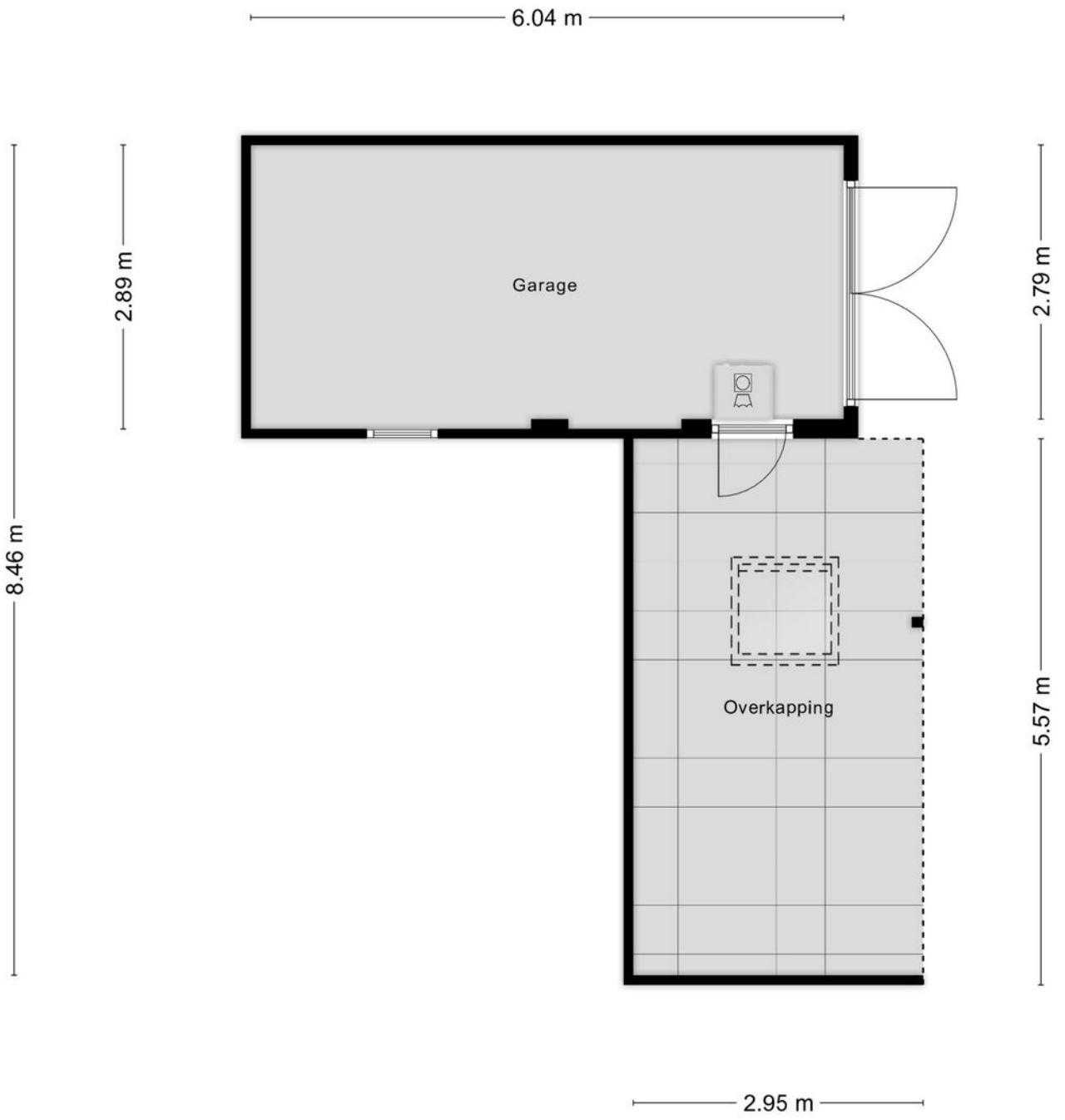
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

2e verdieping



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

Garage

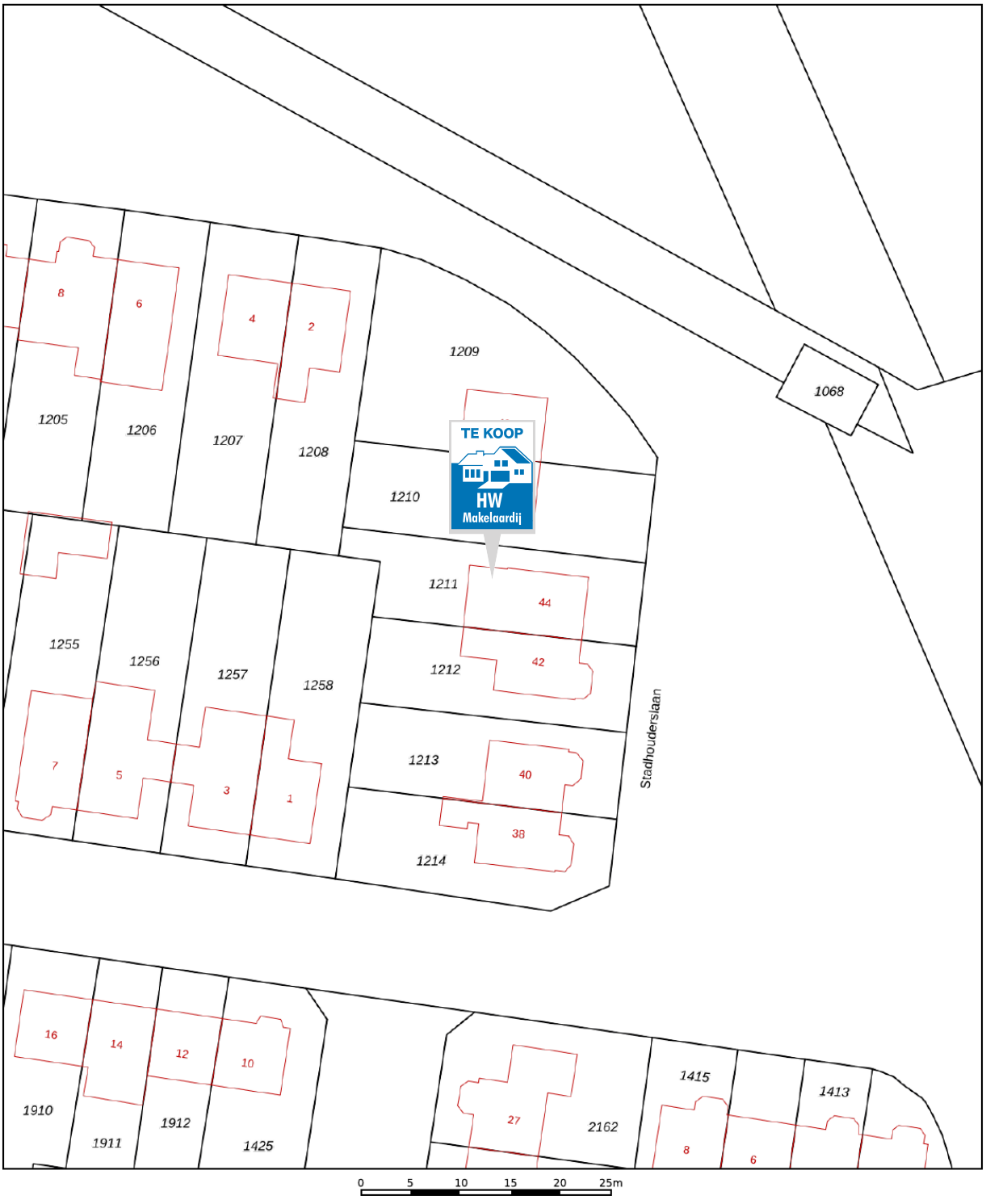


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: HW Makelaardij



12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

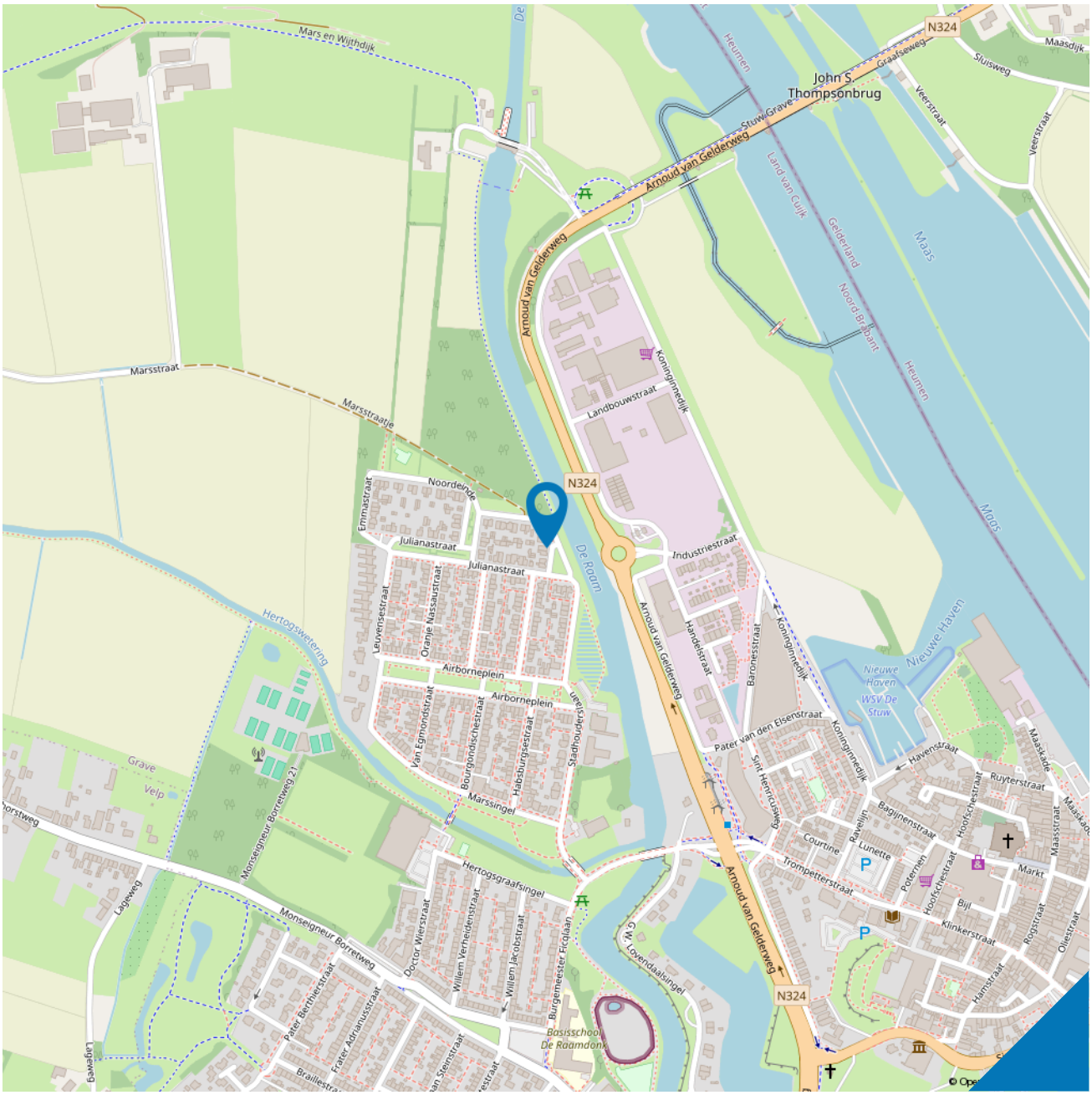
Kadastrale gemeente	Grave
Sectie	A
Perceel	1211

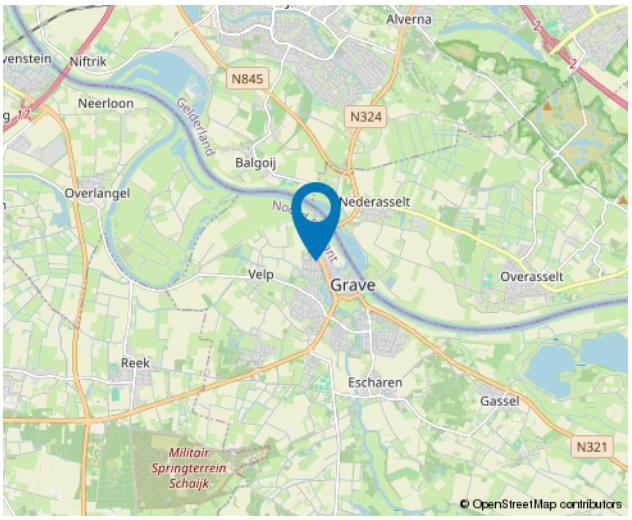
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

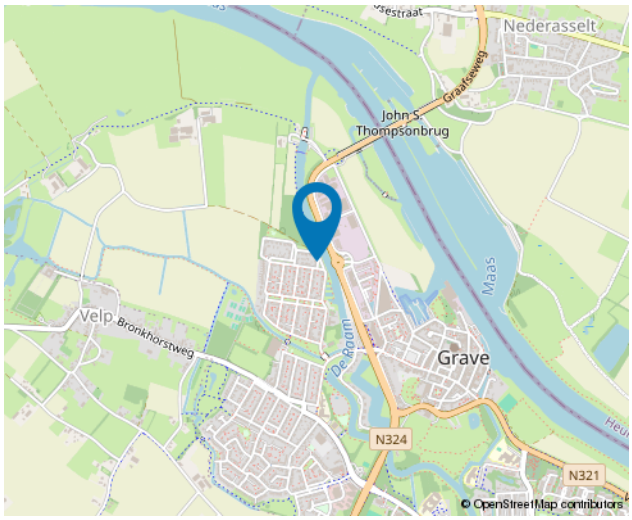
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Locatie op de kaart







Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Infrarood spiegel verwarming badkamer 1e verdieping 500 watt	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

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

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.

Frans & Dave

ADVISEURS IN VERZEKERINGEN EN HYPOTHEKEN

WIJCHEN
& OMGEVING



VERZEKERINGEN & HYPOTHEKEN

GEDOE?
NIET BIJ ONS.

Persoonlijk advies, helder uitgelegd.

Deskundig advies dat bij u past. Bij Frans & Dave krijgt u aandacht voor uw wensen en duidelijke uitleg over uw hypotheek en verzekeringen. Zo weet u waar u aan toe bent.

HYPOTHEKEN.

Een huis kopen is spannend. Wij geven inzicht in uw hypotheekmogelijkheden en maandlasten, nu én later.

Daarbij kijken we naar uw wensen, budget, inkomen en toekomstplannen. Helder uitgelegd, zonder vaktaal.

U kiest, wij regelen de rest.

VERZEKERINGEN.

Uw eerste verzekeringen regelen of uw huidige polissen opnieuw bekijken? U krijgt advies dat past bij uw persoonlijke situatie.

Twijfelt u over online afgesloten verzekeringen of zoekt u een andere tussenpersoon? Wij denken met u mee en helpen u ook bij schade.

MAAK EEN AFSPRAAK.

Bel, mail of vraag online een afspraak aan.

BEL ONS
024-7920025

MAIL ONS
service@fransendave.nl

WEBSITE
www.fransendave.nl
Ga naar Contact voor een afspraakverzoek.

Villa Mes • Tunnelweg 5 • 6601 CR Wijchen

Scan voor het contactformulier

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.

Aantekeningen