Hans Janssen Makelaars

Le Sage ten Broekstraat 2
GRAVE





Karakteristieke 2-onder-1-kapwoning uit 1948!

Kenmerken



Vraagprijs	Woonoppervlakte	Perceeloppervlakte	Bouwjaar
€ 339.000 k.k.	**97 m²**	**352 m²**	**1948**

Soort object	Woonhuis	**Inhoud**	376 m³
Soort woning	Eengezinswoning	**Aantal kamers**	4
Type woning	2-onder-1-kapwoning	**Aantal slaapkamers**	3
Locatie	In woonwijk	**Afmetingen tuin**	1640 cm lang x 950 cm breed
Bouwvorm	Bestaande bouw	**Externe bergruimte**	29 m²
Energielabel	F	**Berging**	



Meer weten?

Neem contact met onze makelaar

Alice van de Burgt

Makelaar RM

0486 - 420 208 / 06 - 86 88 16 60

alice.van.de.burgt@hansjanssen.nl

Omschrijving

Karaktervolle 2-onder-1-kapwoning met vrijstaande stenen garage en een verrassend ruim perceel!

Ben je op zoek naar een woning met karakter, een royale tuin en volop mogelijkheden om er helemaal je eigen plek van te maken? Dan is deze 2-onder-1-kapwoning aan de Le Sage ten Broekstraat 2 in Grave absoluut een bezichtiging waard! De woning beschikt over circa 97 m² woonoppervlakte, drie slaapkamers, een vrijstaande stenen garage en een heerlijk ruime achtertuin. Met een perceel van maar liefst 352 m² is er volop ruimte om binnen én buiten te genieten. Een fijne basis voor wie graag de handen uit de mouwen steekt en een woning helemaal naar eigen smaak wil moderniseren.

De woning ligt in de wijk Bikkelkamp in Grave, met diverse voorzieningen in de buurt. Basisschool De Raamdonk, kinderopvang, supermarkten en sportvoorzieningen bevinden zich op korte afstand. Ook het historische centrum van Grave met gezellige terrassen, winkels en restaurants is gemakkelijk bereikbaar. Daarnaast liggen de Maas en diverse wandel- en fietsroutes in de directe omgeving.

Kenmerken:
- Woonoppervlakte: ca. 97 m²;
- Externe bergruimte: ca. 29 m²;
- Perceeloppervlakte: 352 m²;
- Bouwjaar: 1948;
- Aantal kamers: 4 (waarvan 3 slaapkamers);
- Energielabel F (geldig t/m 28-10-2036);
- Aanvaarding: in overleg.

Omschrijving

Begane grond
Via de entree kom je binnen in de hal, die toegang biedt tot de woonkamer, het toilet met fonteintje en de trapopgang naar de eerste verdieping. De woonkamer biedt ruimte voor een gezellige zithoek en een eethoek. De aanwezige houtkachel zorgt voor extra sfeer en warmte. De ruimte biedt volop mogelijkheden om deze geheel naar eigen smaak en inzicht in te richten. Aansluitend bevindt zich de keuken, die mogelijkheden biedt om deze naar eigen wens te moderniseren. Vanuit de keuken heb je toegang tot de achtertuin en de kelder. Daarnaast beschikt de woning over een praktische bijkeuken, ideaal voor het plaatsen van huishoudelijke apparatuur en het opbergen van spullen. Vanuit de bijkeuken is er een directe toegang tot de oprit aan de zijkant van de woning.



Eerste verdieping
Op de eerste verdieping bevindt zich de overloop, van waaruit je toegang hebt tot de drie slaapkamers, de badkamer en een praktische extra bergruimte. Eén van de slaapkamers is voorzien van een wastafel. De overige slaapkamers bieden verschillende mogelijkheden, bijvoorbeeld als hoofdslaapkamer, kinderkamer, logeerkamer of thuiswerkplek.
De badkamer beschikt over een ligbad met douche, een vaste wastafel en een toilet.

Zolder
De zolder is bereikbaar via een vlizotrap en biedt extra bergruimte voor bijvoorbeeld seizoensartikelen, koffers en andere spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

Tuin
Een groot pluspunt van deze woning is de ruime achtertuin, gelegen op het zuidoosten. Hier heb je volop mogelijkheden om van het buitenleven en de zon te genieten. Er is voldoende ruimte voor een terras, een gezellige loungehoek of een tuin die je geheel naar eigen wens kunt inrichten. Daarnaast is de achtertuin bereikbaar via een praktische achterom.
Langs de zijkant van de woning bevindt zich een lange oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein. Deze biedt tevens toegang tot de vrijstaande stenen garage, ideaal voor het stallen van fietsen, het opbergen van gereedschap of het uitoefenen van een hobby.

Bijzonderheden:
- Karakteristieke 2-onder-1-kapwoning uit 1948;
- Gelegen op een royaal perceel van 352 m²;
- Vrijstaande stenen garage;
- Eigen oprit met meerdere parkeermogelijkheden;
- Houten kozijnen met dubbele beglazing;
- Verwarming middels een Nefit Topline cv-ketel uit 2009;
- Houtkachel aanwezig;
- Vraag gerust naar de inhoud van de bijzondere voorwaarden die op deze verkoop van toepassing zijn, waaronder de ouderdomsclausule, asbestclausule en niet-zelfbewoningsclausule.

Benieuwd naar de ruimte, de royale tuin en de mogelijkheden die deze karakteristieke 2-onder-1-kapwoning te bieden heeft? Plan dan een bezichtiging en ontdek zelf wat de Le Sage ten Broekstraat 2 in Grave allemaal te bieden heeft!











Gelegen op een royaal perceel van 352 m.









> De keuken, die mogelijkheden biedt om deze naar eigen wens te moderniseren.






ANTIKAL



























De ruime achtertuin, gelegen op het zuidoosten








LIDL
LIDL









Le Sage ten Broekstraat 2 | info@hansjanssen.nl

Plattegrond



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

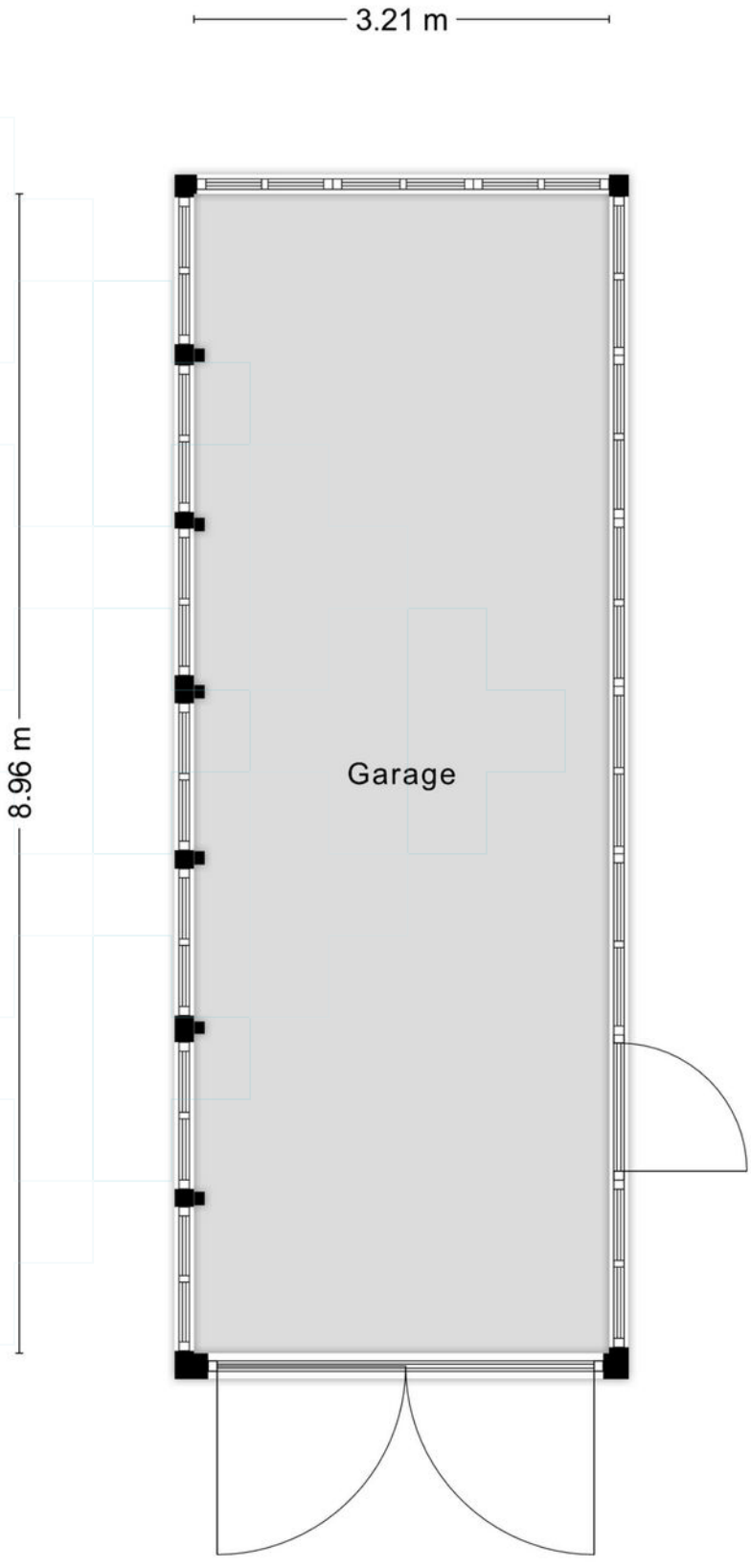
Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

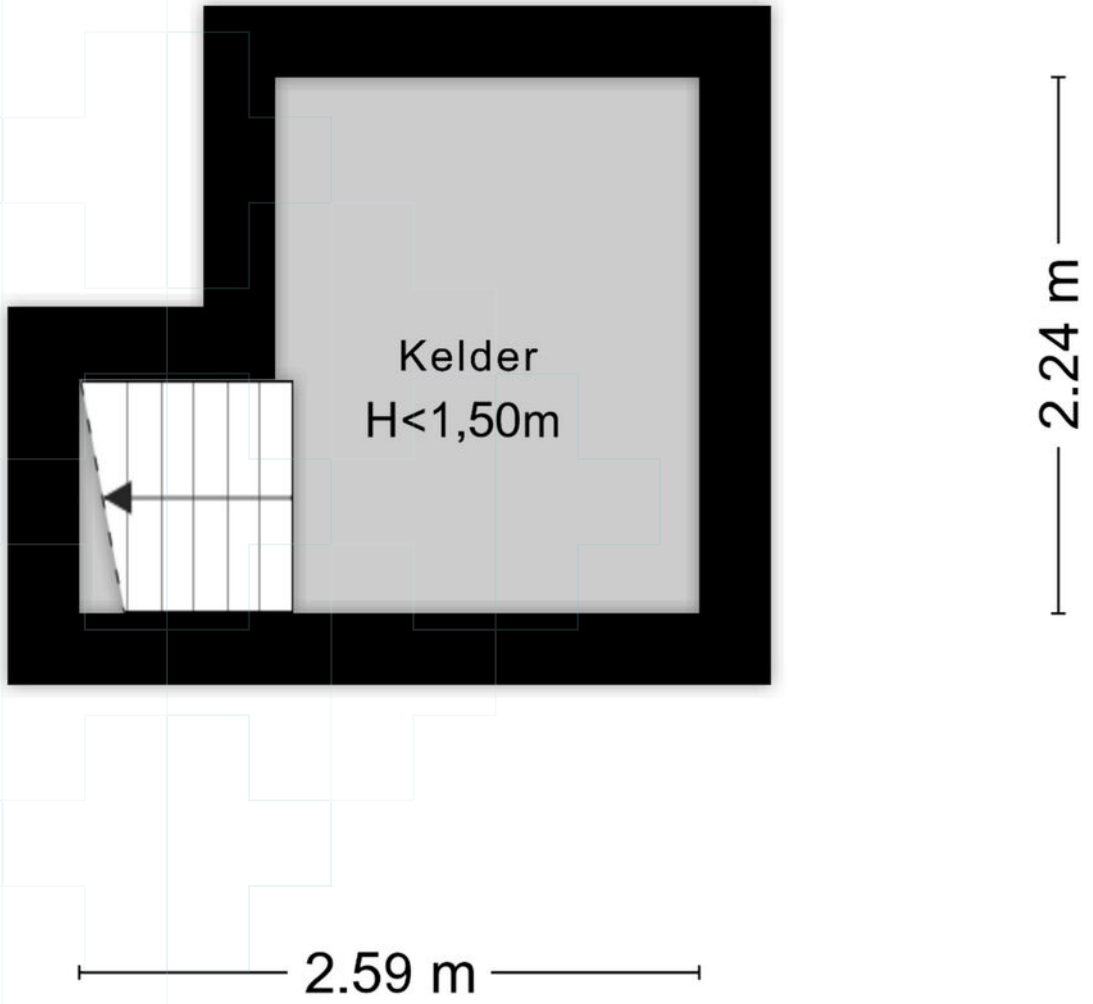
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



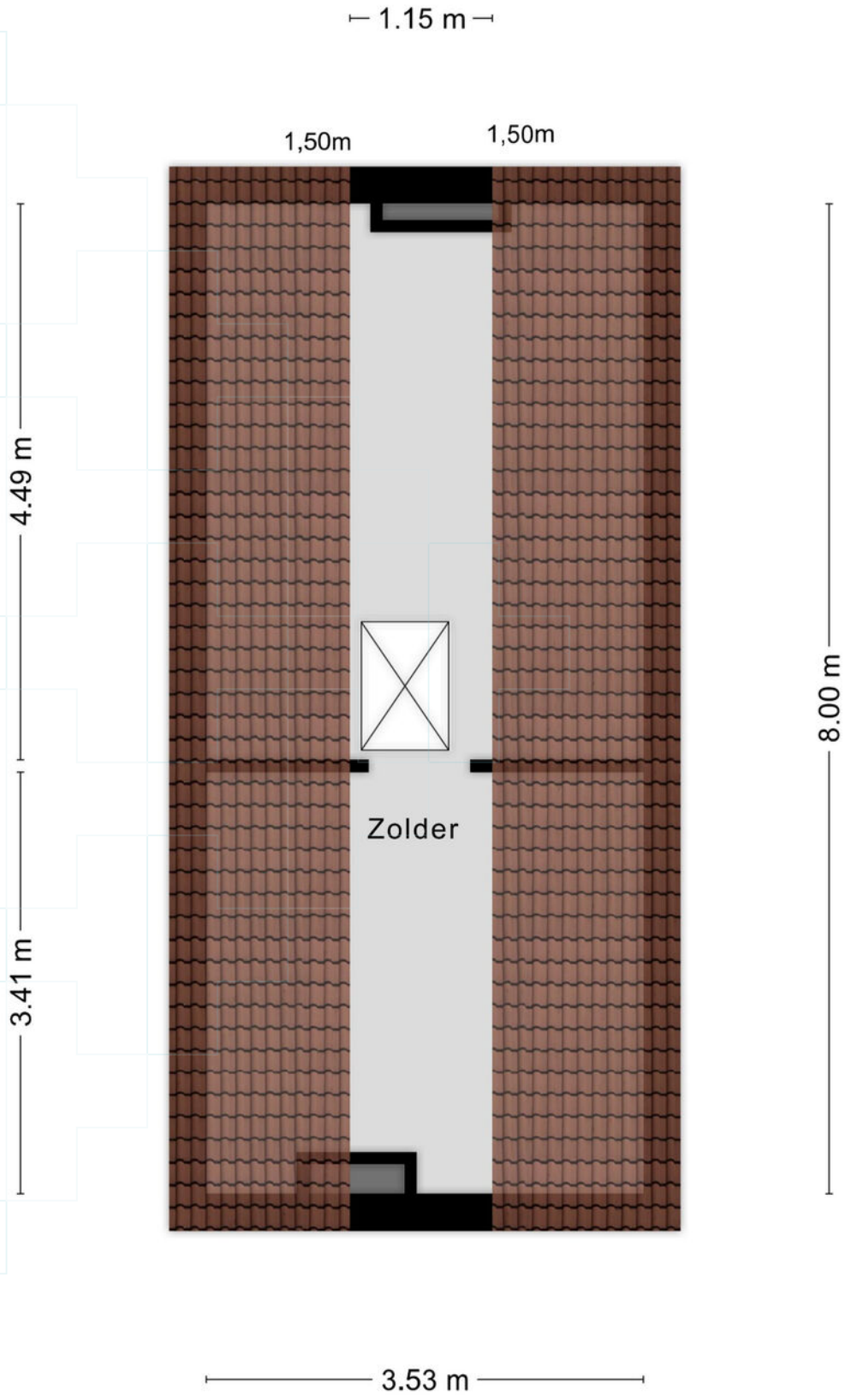
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond

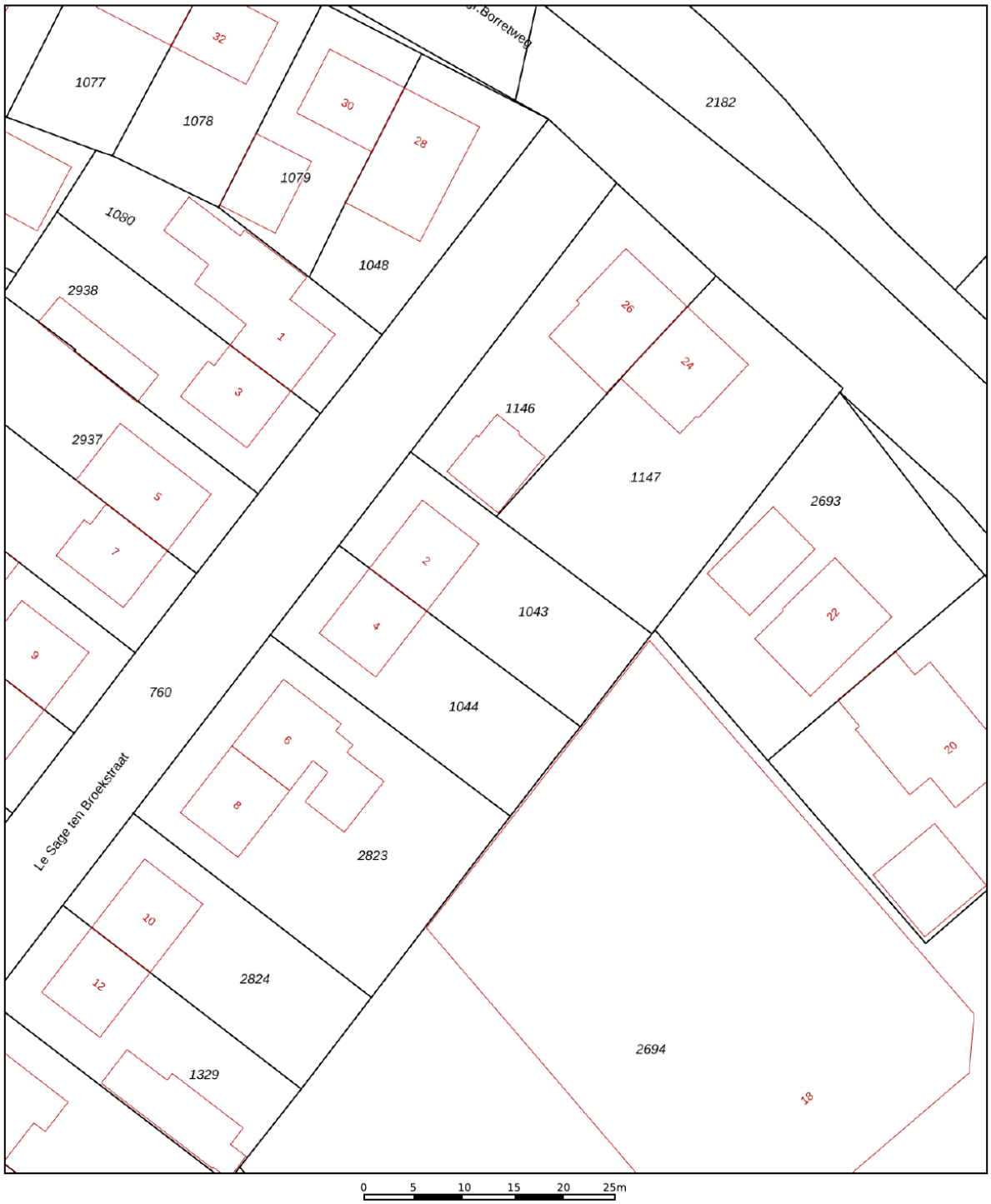


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



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	1043

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 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.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Allesbrander	●		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	●		
- losse (hang)lampen	●		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	●		
- gordijnen	●		
- overgordijnen	●		
- vitrages	●		
- rolgordijnen	●		
- (losse) horren/rolhorren	●		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	●		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	●		
- toiletrolhouder	●		
- fontein	●		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	●		
- wastafel	●		
- planchet	●		
- toilet	●		
- toiletrolhouder	●		
- toiletborstel(houder)	●		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	●		
(Klok)thermostaat	●		
Rolluiken	●		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Zonwering buiten	●		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	●		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	●		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	●		
Beplanting	●		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	●		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	●		

Wonen

Grave

Grave is een sfeervolle vestingstad met een rijke historie, gelegen in het Land van Cuijk. Samen met de omliggende dorpen Velp, Escharen en Gassel vormt Grave een gemeente waar historie, natuur en Brabantse gastvrijheid hand in hand gaan.
Al in 1233 kreeg Grave stadsrechten, en sindsdien heeft de stad zich ontwikkeld tot een charmante woonplaats met een unieke uitstraling.

De oude vestingstad Grave ademt geschiedenis. De smalle straatjes, monumentale panden en vestingwerken herinneren aan het roemrijke verleden. Of je nu langs de Maas wandelt, een terrasje pakt op een van de sfeervolle pleinen of de historische bezienswaardigheden bewondert, in Grave voel je de eeuwenoude sfeer op elke hoek van de straat.

Ondanks de historische uitstraling heeft Grave alle moderne gemakken binnen handbereik. De stad en omliggende dorpen beschikken over diverse winkels, supermarkten en horecagelegenheden. De lokale weekmarkt en de verschillende evenementen door het jaar heen zorgen voor een gezellige en levendige sfeer.

Voor gezinnen is Grave een fijne woonplaats met meerdere basisscholen, kinderdagverblijven en middelbare scholen in de regio. Sportliefhebbers kunnen terecht bij de verschillende sportclubs en verenigingen, variërend van voetbal en tennis tot watersporten langs de Maas.

De omgeving van Grave biedt een prachtige mix van water, bos en landelijk gebied. Fietsen langs de Maas, wandelen in de natuur rondom Escharen of een boottocht maken, er zijn volop mogelijkheden om te genieten van het buitenleven. Daarnaast heeft Grave een bruisend cultureel leven, met musea, historische exposities en evenementen die de stad extra karakter geven.

Grave ligt op een gunstige locatie in de regio. Met de N324, N321 en A73 ben je binnen 20 minuten in Nijmegen, de oudste stad van Nederland. Daarnaast zijn er diverse bus- en treinverbindingen naar omliggende steden en dorpen. Voor internationale reizen ligt Luchthaven Weeze (Duitsland) op slechts 30 minuten rijden.



Over ons

Hans Janssen Makelaars

Al meer dan 50 jaar zijn wij thuis in het Rijk van Nijmegen. Met kantoren in Nijmegen, Beuningen, Wijchen en Grave kennen we de regionale huizenmarkt als geen ander. Onze diepgaande lokale kennis, gecombineerd met het grootste netwerk van kopers en verkopers in de regio, maakt ons tot de ideale partner voor jouw woonwensen.

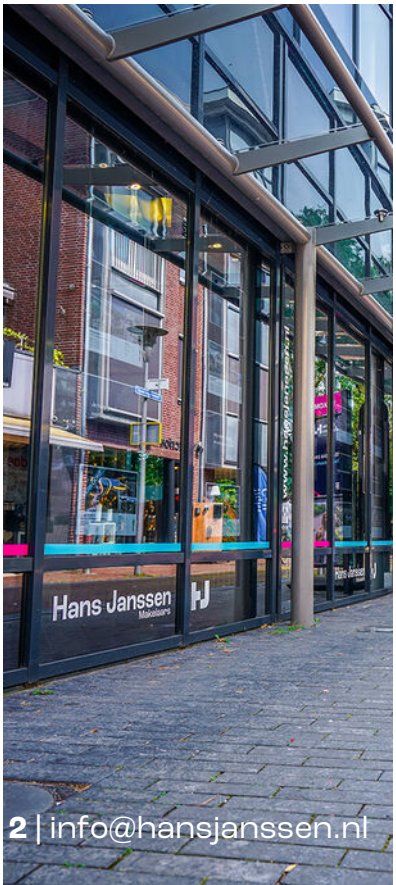
Wat ons uniek maakt? Onze persoonlijke aanpak en de kracht van de Hans Janssen Groep. De Hans Janssen Groep bestaat behalve uit ervaren NVM-makelaars en enthousiaste nieuwbouwspecialisten, ook uit Hans Janssen Hypotheken en LIV Wooncoach. Samen hebben we het grootste netwerk kopers en verkopers in de hele regio Nijmegen. Dat betekent een grotere kans op het huis dat je zoekt en een grotere kans op een geslaagde verkoop.

- **Verkoop**
- **Aankoop**
- **Nieuwbouw**
- **Huur**
- **Hypotheken & Verzekeringen**
- **Bedrijfsontroerend vastgoed**

> Duidelijkheid en transparantie vinden wij erg belangrijk, dus geen verrassingen achteraf!









Handig om te weten

Wanneer ben je in onderhandeling?

Je bent in onderhandeling als de verkoper een tegenvoorstel doet op jouw bod. Als de makelaar je vertelt dat jouw bod wordt doorgegeven aan de verkoper, dan betekent dat dus niet dat je al in onderhandeling bent.

Als ik de vraagprijs biedt ben ik dan ook automatisch de koper?

Nee, de vraagprijs is een richtprijs en een uitnodiging voor geïnteresseerde om een bod uit te brengen of om in onderhandeling te komen.

Mag de makelaar doorgaan met bezichtigingen als je in onderhandeling bent?

In Nederland mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen van een woning, zelfs als er al onderhandelingen lopen met een potentiële koper. Een onderhandeling betekent namelijk niet automatisch dat de koop ook daadwerkelijk tot stand komt. Totdat er een schriftelijke koopovereenkomst is ondertekend door beide partijen, is de verkoop niet definitief.

Het is echter wel gebruikelijk dat een makelaar transparant is over het proces. Als er serieuze onderhandelingen gaande zijn met een geïnteresseerde partij, zal de makelaar dit vaak communiceren aan andere geïnteresseerden. Dit kan invloed hebben op de beslissing van andere potentiële kopers om een bod uit te brengen of om de woning te bezichtigen.

Daarnaast kan de verkoper, in overleg met de makelaar, besluiten om geen bezichtigingen meer te doen tijdens de onderhandelingen, als teken van goede wil naar de potentiële koper toe. Dit is echter geen verplichting en hangt af van de strategie en voorkeuren van de verkoper en de makelaar.

Het is ook mogelijk dat een makelaar een 'biedingsprocedure' hanteert, waarbij er een deadline wordt gesteld voor het uitbrengen van biedingen. In zo'n geval kunnen bezichtigingen en biedingen doorgaan tot de vastgestelde deadline, ongeacht of er al onderhandelingen met een van de bieders zijn gestart.

Mag de verkoopprocedure worden aangepast tijdens de verkoop?

Ja, dat mag. Soms is er zoveel belangstelling dat het moeilijk is voor een verkoper om te bepalen wie de beste koper is. De makelaar kan dan adviseren om de gekozen strategie te wijzigen. Uiteraard moet dit wel duidelijk gecommuniceerd worden.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de prijs, de leveringsdatum en eventuele andere voorwaarden. Deze afspraken worden dan vastgelegd in een koopovereenkomst.

De voorwaarden zijn een belangrijk onderdeel van de koopovereenkomst. Bespreek dit dus al tijdens de onderhandelingen zodat er achteraf geen onduidelijkheden ontstaan.

Wanneer is de koop rechtsgeldig?

De koop van je nieuwe woning is pas rechtsgeldig als de koopovereenkomst door beide partijen, dus verkoper en koper, getekend is. Vanaf dat moment heeft de koper nog drie dagen bedenktijd. Als de drie dagen bedenktijd voorbij zijn, is de koop officieel en kan niemand meer inbreken op het koopproces.

Wat is een waarborgsom?

De waarborgsom wordt betaald nadat de koopovereenkomst is getekend en de wettelijke bedenktijd van drie dagen is verstreken. De betaling van de waarborgsom gebeurt via de notaris, die het bedrag op een derdenrekening houdt tot de overdracht van de woning plaatsvindt. Bij de overdracht wordt de waarborgsom verrekend met de koopsom die de koper nog moet betalen.

Wat betekent kosten koper?

Kosten koper, vaak afgekort als 'k.k.', zijn de bijkomende kosten die bovenop de koopsom van een huis komen en die voor rekening van de koper zijn.

Mag de verkoopprocedure worden aangepast tijdens de verkoop?

Ja, dat mag. Soms is er zoveel belangstelling dat het moeilijk is voor een verkoper om te bepalen wie de beste koper is. De makelaar kan dan adviseren om de gekozen strategie te wijzigen. Uiteraard moet dit wel duidelijk gecommuniceerd worden.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de prijs, de leveringsdatum en eventuele andere voorwaarden. Deze afspraken worden dan vastgelegd in een koopovereenkomst.

De voorwaarden zijn een belangrijk onderdeel van de koopovereenkomst. Bespreek dit dus al tijdens de onderhandelingen zodat er achteraf geen onduidelijkheden ontstaan.

Wanneer is de koop rechtsgeldig?

De koop van je nieuwe woning is pas rechtsgeldig als de koopovereenkomst door beide partijen, dus verkoper en koper, getekend is. Vanaf dat moment heeft de koper nog drie dagen bedenktijd. Als de drie dagen bedenktijd voorbij zijn, is de koop officieel en kan niemand meer inbreken op het koopproces.

Wat is een waarborgsom?

De waarborgsom wordt betaald nadat de koopovereenkomst is getekend en de wettelijke bedenktijd van drie dagen is verstreken. De betaling van de waarborgsom gebeurt via de notaris, die het bedrag op een derdenrekening houdt tot de overdracht van de woning plaatsvindt. Bij de overdracht wordt de waarborgsom verrekend met de koopsom die de koper nog moet betalen.

Wat betekent kosten koper?

Kosten koper, vaak afgekort als 'k.k.', zijn de bijkomende kosten die bovenop de koopsom van een huis komen en die voor rekening van de koper zijn.

Disclaimer

We hebben deze brochure met aandacht en zorg samengesteld. De informatie, afbeeldingen, plattegronden en maatvoeringen geven een zo goed mogelijk beeld van het woningaanbod, maar zijn indicatief. Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Wijzigingen, druk- en zetfouten voorbehouden.

Wat onze klanten over ons zeggen

Bereikbaarheid & communicatie

In contact gekomen via via. Ik ben vanaf moment 1 direct goed geholpen. Er is altijd iemand bereikbaar en er is vertrouwen in zowel mensen als kennis. Twan, de aankoopmakelaar die bij dit huis heeft geholpen, heeft echt alles uit de kast gehaald. Ik kon hem bijna dag en nacht bereiken, zelfs toen hij op vakantie was. Fijn ook dat er constant even gebeld werd zodra er een belangrijk mailtje kwam of wanneer er een beslissing gemaakt moest worden. Conclusie: mega tevreden en heel erg bedankt!!

★★★★★ Anoniem, ‘s-Heerenhoek

Deskundig & vriendelijk

Onze makelaar was kundig, vriendelijk, accuraat, betrouwbaar, bereikbaar en integer. Heel tevreden dus.

★★★★★ Anoniem

Prima begeleiding

Goed bereikbaar en waardevol bij aankoop van woning vanwege kennis, ‘kritisch doch rechtvaardig’ instelling en daarmee een prachtig pand aangekocht waar we zelf ‘overheen’ hadden gekeken.

★★★★★ Anoniem, Nijmegen

Hans Janssen Makelaars
Rogstraat 6
5361 GR Grave
0486 - 420 208
info@hansjanssen.nl
www.hansjanssen.nl