


Tijmlaan 30

Grave



 Bent u opzoek naar een sfeervolle woning met garage en tuin? Kom dan langs!

Kenmerken



Vraagprijs
€ 420.000 k.k.



Woonoppervlakte
120 m²



Perceeloppervlakte
249 m²



Bouwjaar
1992

Soort object	Woonhuis	Inhoud	493 m ³
Soort woning	Eengezinswoning	Aantal kamers	14
Type woning	Geschakelde woning	Aantal slaapkamers	3
Locatie	Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht	Afmetingen tuin	1275 cm lang x 920 cm breed
Bouwvorm	Bestaande bouw	Externe bergruimte	-
Energielabel	C	Berging	



Meer weten?

Neem contact met onze makelaar

Diederik Sloot

Register Makelaar en Taxateur (RMT)



06 54 28 10 14 / 024 645 45 11



Diederik.sloot@hansjanssen.nl

Omschrijving

Op een mooie en gewilde plek in Grave gelegen VRIJSTAAND GESCHAKELD WOONHUIS MET GARAGE. De woning heeft op de begane grond een prachtige sfeervolle woonkamer, eetkamer, halfopen keuken en tussenhuis met toiletruimte. Op de 1ste verdieping bevinden zich 3 slaapkamers en een badkamer en op multifunctionele 2de verdieping kan eenvoudig een 4de slaapkamer worden gerealiseerd. Aan de achterzijde heeft u een heerlijke groene tuin met veel privacy en terras met elektrisch zonnescerm om heerlijk te kunnen genieten. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de oprit, welke ruimte biedt tot het parkeren van een auto op eigen terrein.

Bent u op zoek naar een sfeervolle woning met garage en mooie tuin, dan moet u absoluut bij dit woonhuis komen kijken!!

Grave:

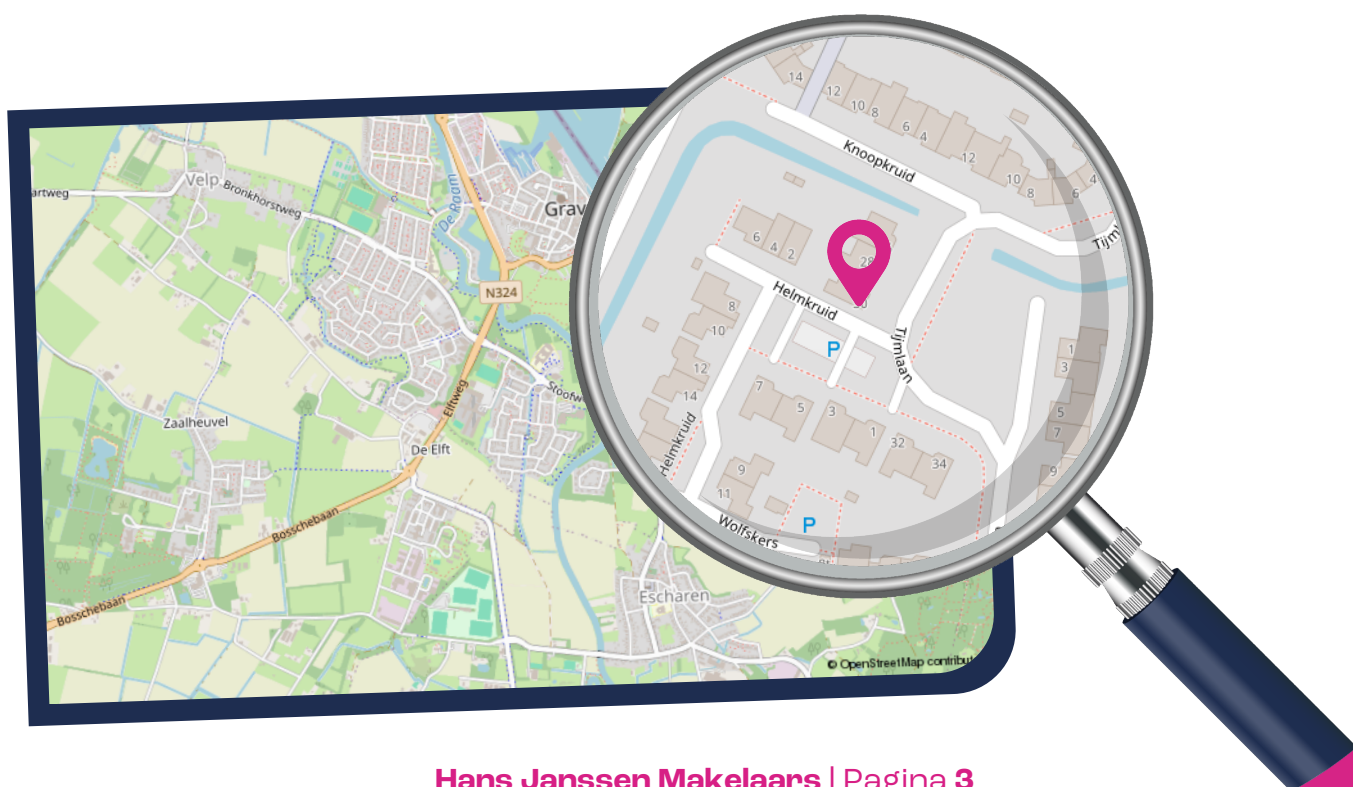
Een stadje met ca. 13.000 inwoners en ligt in het meest noordelijke deel van Land van Cuijk, in Noordoost-Brabant. Grave is een historisch vestingstadje aan de Maas met een levendige binnenstad, sfeervolle straatjes, gezellige winkeltjes, een jachthaven aan het centrum, diverse basisscholen, voortgezet onderwijs, uitgebreid verenigingsleven, sportverenigingen, sporthal, recreatie bad, etc....

Rondom Grave is volop natuurschoon en zijn er de pittoreske kerkdorpen Velp, Escharen en Gassel. U wandelt en fietst zo naar een landelijke, rustige omgeving met weilanden, bossen en landgoederen of u kunt genieten van de watersport mogelijkheden van de Maas. Grave ligt op korte afstand van de plaatsen Wijchen, Nijmegen en Cuijk en is goed ontsloten via de snelwegen A-50, A-73 en A15.

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met garderobe nis, meterkast met kliekgroepen, glasvezelaansluiting en deur naar de woonkamer. De sfeervolle woonkamer is aan de voorzijde van de woning gelegen en voorzien van laminaatvloer. Aan de achterzijde bevindt zich de ruime eetkamer met zicht op de achtertuin en deur naar de garage. De halfopen keuken is tevens aan de achterzijde gelegen en is voorzien van een deur naar de achtertuin. De L-vormig opgestelde keuken bevat diverse inbouwapparatuur, o.a. 4-pits gasfornuis, afzuigkap, koelkast en oven. In de tussenhuis met toiletruimte met toilet, fontein en in lichte kleur betegeld bevindt zich de trapopgang naar de 1ste verdieping.



1ste verdieping:

De overloop geeft toegang tot de 3 slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de 2de verdieping. De 2 slaapkamers aan de voorzijde zijn voorzien van dakkapellen. Lichte badkamer met bad, wastafel, toilet, verwarming en raam.

2de Verdieping:

Via de vaste trap gaat u naar de ruime en multifunctionele open zolder met laminaatvloer, wasmachine- en drogeraansluiting, mechanische ventilatie box, groot dakvenster, zijraam en opstelplaats voor de Cv-ketel (Intergas, 2023). Het is eenvoudig om een 4de slaapkamer op deze verdieping te realiseren.

Garage:

Mooie ruime inpandige garage van ca. 19 m2 met garagedeur naar de oprit, deur naar de eetkamer en voorzien van tegelvloer, kraantje en elektra.

Tuin:

Een mooie en groene tuin met veel vrijheid en privacy. De achtertuin is gelegen op het noordwesten en beschikt over ruim terras met elektrisch zonnescherm, buitenkraan en tuinverlichting. Een tuin dus om in alle rust en privacy te kunnen genieten!

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de oprit, welke ruimte biedt tot het parkeren van een auto op eigen terrein.

Algemeen:

Bouwjaar: ca. 1992, Inhoud ca. 493 m3, Woonoppervlakte ca. 120 m2 (excl. garage van ca. 19 m2), Perceeloppervlakte 249 m2;

Bijzonderheden:

- Vrijstaand geschakeld woonhuis met mooie vrije ligging en garage;
- Parkeren op de eigen oprit;
- De woning is gelegen op een heerlijke en rustig plek, in een zeer gewilde wijk!
- Mooie groene achtertuin met veel vrijheid en privacy;
- Buitenschilderwerk is in 2022 uitgevoerd;
- Energielabel C;
- Aanvaarding is in overleg;





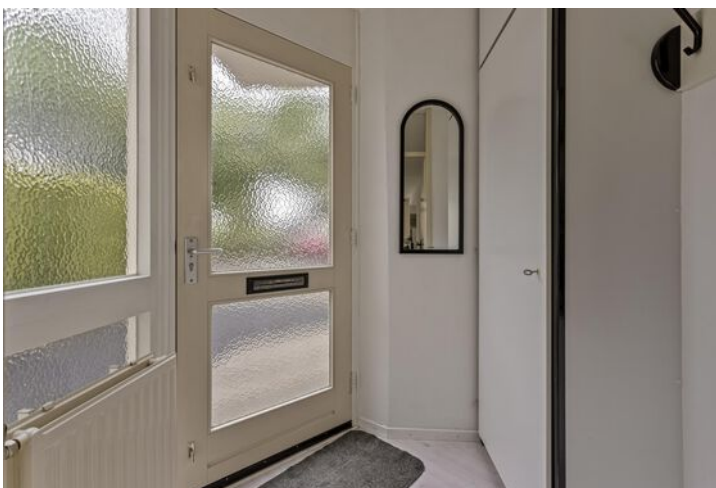


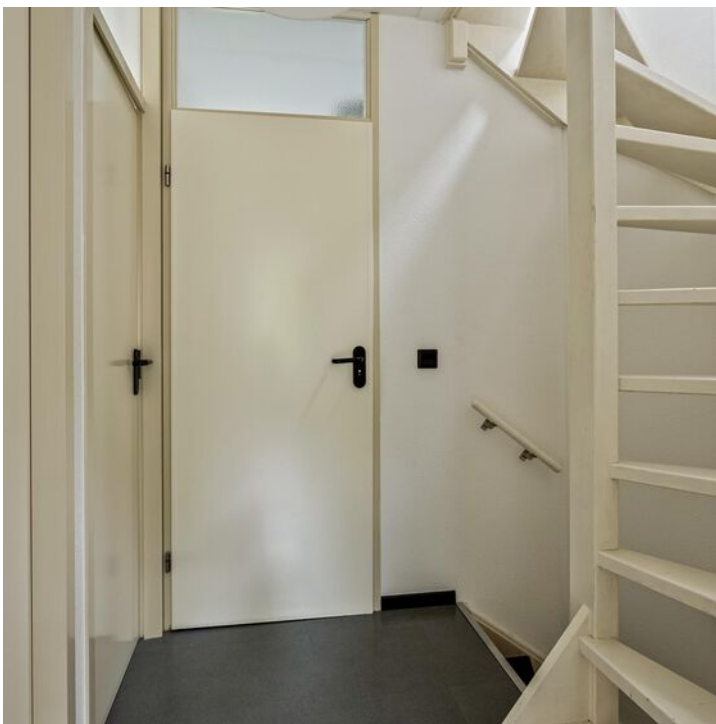
De woning ligt op een heerlijk rustige plek, in een gewilde wijk!





De woning heeft een half open keuken en een riante eetkamer.















De tuin ligt op het noordwesten en biedt volop privacy en rust!





Plattegrond

Begane grond



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

Plattegrond

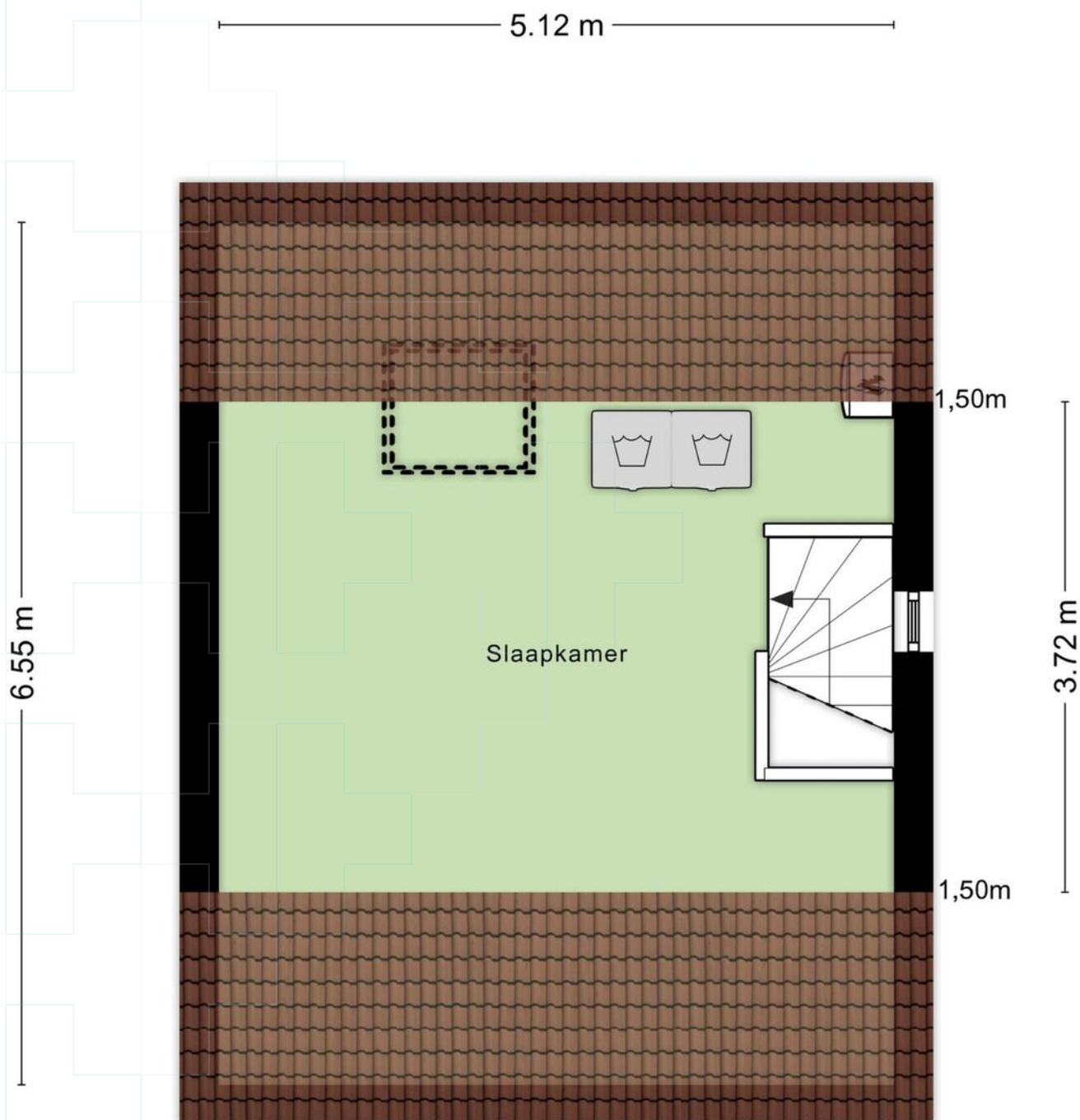
1ste Verdieping



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

Plattegrond

2de Verdieping




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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Grave	
— (black line) — (yellow line) — (cyan line) — (red line)	Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Sectie A Perceel 2179	
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 juni 2024 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

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

- losse (hang)lampen

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

- gordijnen

- vitrages

- lamellen

- (losse) horren/rolhorren

-

Vloerdecoratie, te weten

- parketvloer

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- (gas)fornuis

- afzuigkap

- oven

- koelkast

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

- toiletrolhouder

- toiletborstel(houder)

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad

- wastafel

- toilet

- toiletrolhouder

- toiletborstel(houder)

Lijst van zaken

Blijft achter Gaat mee Ter overname

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing

(Voordeur)bel



(Klok)thermostaat



Zonwering buiten



Telefoonaansluiting/internetaansluiting



Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie



- boiler



Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating



Beplanting



Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting



Wonen

Grave

De gemeente bestaat naast de gelijknamige historische vestingstad en hoofdplaats Grave uit de kernen Velp, Escharen en Gassel. De geschiedenis van Grave gaat ver terug in de tijd; al in het jaar 1233 verwierf Grave stadsrechten. De gemeente Grave werd gevormd uit de voormalige heerlijkheid Grave in de tijd van Napoleon en viel samen met de vestingstad Grave en directe omgeving ervan.

In een samenwerking met de gemeenten Boxmeer, Cuijk, Grave, Mill en Sint Hubert en Sint Anthonis om de aantrekkelijke pluspunten van de regio te benadrukken is het Land van Cuijk gevormd. In deze streek komt al het goede van de Brabantse en Limburse culturen samen. De samenwerking zorgt voor een gezonde aanwas van toerisme en is zodoende goed voor inwoners en ondernemers.

De gemeente heeft ca. 12.500 inwoners en ligt op 20 minuten van de oudste stad van Nederland; Nijmegen. Via de N324, de N321 en de A73 is de gemeente uitstekend bereikbaar. Daarnaast zijn uiteraard bus- en trein beschikbaar. Op een halfuurtje rijden ligt de internationale luchthaven Weeze.



Over ons

Hans Janssen Makelaars

Hans Janssen is al bijna een halve eeuw thuis in het Rijk van Nijmegen.

Hierdoor kennen wij de regionale huizenmarkt op ons duimpje en hebben we de beschikking over een omvangrijk netwerk.

Dit biedt enorme voordelen aan zowel koper als verkoper. Zo kunnen wij kopers tippen op woningen die nog niet op de markt zijn en benutten wij onze lokale marktkennis om onze onderhandelingsstrategie te versterken.

Wij hebben een jong en enthousiast team dat betrokken is bij de aan- en/of verkoop van je woning. Wij nemen graag de tijd om te luisteren naar je wensen en je in een persoonlijk gesprek te informeren wat je van ons kunt verwachten. Duidelijkheid en transparantie vinden wij hierin erg belangrijk, dus geen verrassingen achteraf!



Aankoop



Verkoop



Taxaties



Hypotheken & Verzekeringen

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.

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 eng 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

Touwslagersbaan 89

6602 AJ Wijchen

024 – 6 454 511

info@hansjanssen.nl

www.hansjanssen.nl