Hans Janssen Makelaars

Oranje-Bastion 22
GRAVE





Ruime tussenwoning met volop leefruimte en mogelijkheden om naar eigen smaak te moderniseren

Kenmerken



Vraagprijs	Woonoppervlakte	Perceeloppervlakte	Bouwjaar
€ 345.000 k.k.	**126 m²**	**133 m²**	**1970**

Soort object	Woonhuis	**Inhoud**	444 m³
Soort woning	Eengezinswoning	**Aantal kamers**	5
Type woning	Tussenwoning	**Aantal slaapkamers**	4
Locatie	Aan rustige weg, in centrum, in woonwijk	**Afmetingen tuin**	1050 cm lang x 660 cm breed
Bouwvorm	Bestaande bouw	**Externe bergruimte**	9 m²
Energielabel	D	**Berging**	Vrijstaand steen



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

Deze ruime tussenwoning aan het Oranje-Bastion in Grave biedt volop leefruimte en mogelijkheden om de woning helemaal naar eigen smaak te moderniseren. Met circa 126 m² woonoppervlakte en vier slaapkamers is er ruimte voor starters, stellen en gezinnen. De woning beschikt daarnaast over een achtertuin op het zuidwesten, een vrijstaande stenen berging en een dakkapel op de tweede verdieping. De ligging tegenover een speelveldje en op korte afstand van het centrum van Grave maakt het geheel compleet. Een woning met een goede basis en volop mogelijkheden om er je eigen plek van te maken.

Wonen aan het Oranje-Bastion betekent rustig wonen in een woonwijk, met een speelveldje direct tegenover de woning. Ook het centrum van Grave bevindt zich op korte afstand, waardoor winkels, horeca en andere dagelijkse voorzieningen goed bereikbaar zijn. Daarnaast zijn er in de omgeving verschillende mogelijkheden om te wandelen en te fietsen. Een fijne combinatie van rustig wonen en voorzieningen dichtbij.

Kenmerken:
- Woonoppervlakte ca. 126 m²;
- Perceeloppervlakte: 133 m²;
- Bouwjaar 1970;
- Aantal kamers: 5 (waarvan 4 slaapkamers);
- Energielabel D (geldig t/m 07-09-2036);
- Aanvaarding: in overleg.

Omschrijving

Begane grond
Je komt binnen in een tochtportaal, dat toegang geeft tot de hal. Vanuit de hal heb je toegang tot het toilet, een vaste kast, de woonkamer en de dichte keuken. De woonkamer biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek en eethoek. Ook vanuit de woonkamer heb je toegang tot de achtertuin. De dichte keuken beschikt eveneens over een deur naar de tuin en biedt ruimte om naar eigen wens in te richten en eventueel te moderniseren. De begane grond vormt daarmee een goede basis om de woning helemaal naar eigen smaak aan te passen.

Eerste verdieping
Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers van goed formaat. De kamers bieden volop mogelijkheden voor bijvoorbeeld een hoofdslaapkamer, kinderkamers, een werkkamer of hobbyruimte. De badkamer is voorzien van een ligbad met douche, een vaste wastafel en een toilet. Ook de badkamer biedt mogelijkheden om deze geheel naar eigen smaak te moderniseren. Op de overloop bevindt zich daarnaast een praktische vaste kast.



Tweede verdieping
Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Hier bevindt zich een ruime vierde slaapkamer met dakkapel, die zorgt voor extra ruimte en licht. Daarnaast is er een separate berging aanwezig, ideaal voor het opbergen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

Tuin
De achtertuin is gelegen op het zuidwesten en biedt volop mogelijkheden om naar eigen wens in te richten. Er is ruimte voor een terras, groen en verschillende zitplekken. Dankzij de gunstige zonligging kun je hier gedurende een groot deel van de dag van het buitenleven genieten. De tuin beschikt over een praktische achterom en een vrijstaande stenen berging met elektra, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van gereedschap en tuinspullen.

Bijzonderheden:

- Ruime tussenwoning in een rustig hofje, aan de rand van het centrum;
- Gelegen tegenover een speelveldje;
- Houten kozijnen met dubbel glas;
- Buitenzonwering aanwezig;
- Parkeren kan in de straat in de blauwe zone of middels een parkeervergunning;
- De eigenaar heeft de woning nooit zelf bewoond. In de koopovereenkomst zal derhalve een zogeheten "niet-zelfbewoningsclausule" worden opgenomen;
- Gezien de aard van de verkoop is er geen NVM vragenlijst deel B;
- Vraag gerust naar de inhoud van de bijzondere voorwaarden die op deze verkoop van toepassing zijn zoals, asbestclausule en ouderdomsclausule.

Zie jij jezelf hier al aan de slag gaan? Plan dan een bezichtiging en ervaar zelf de ruimte, ligging en potentie van deze woning.













De woonkamer biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek en eethoek











Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers van goed formaat





























Plattegrond



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

Plattegrond



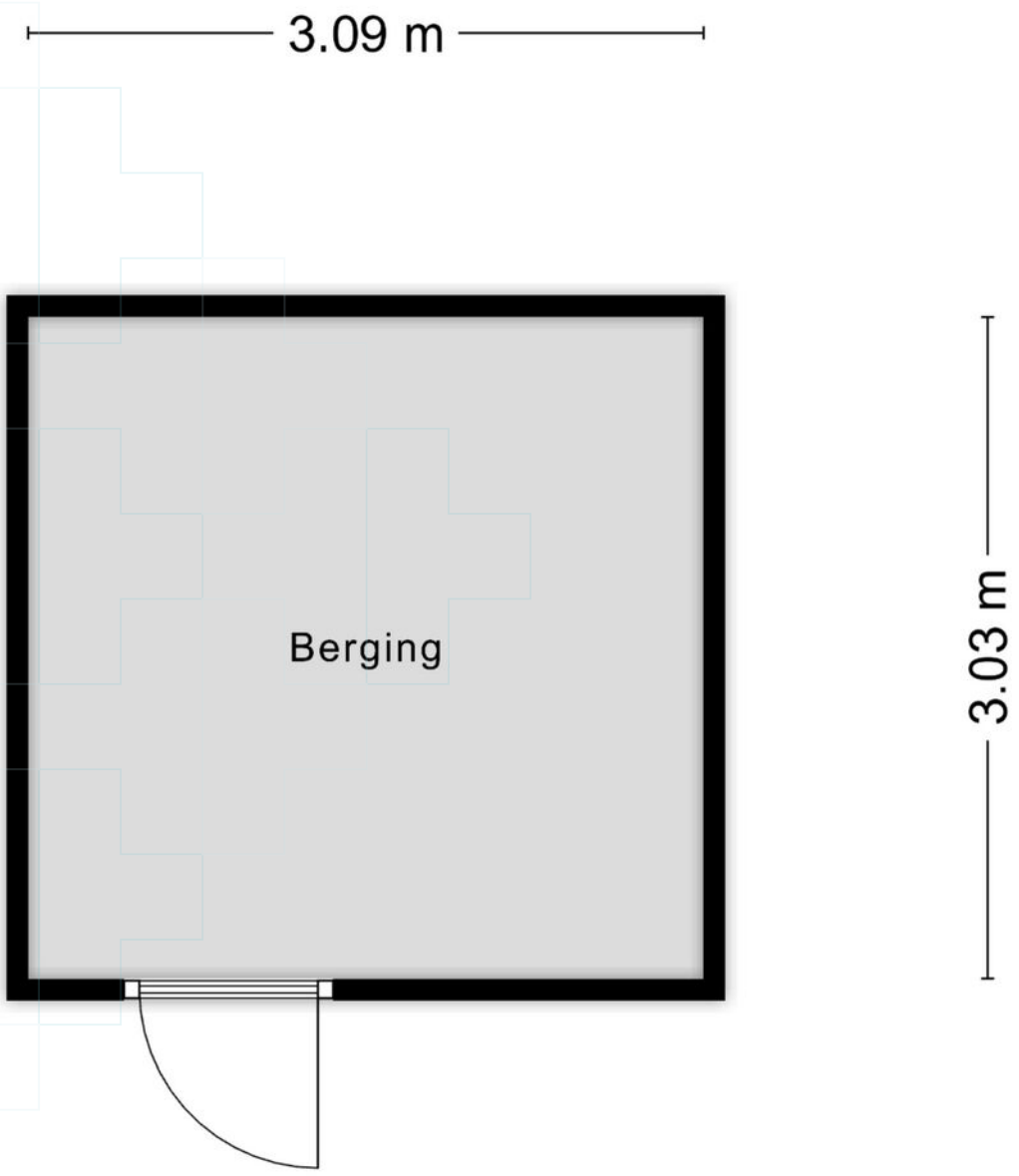
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond

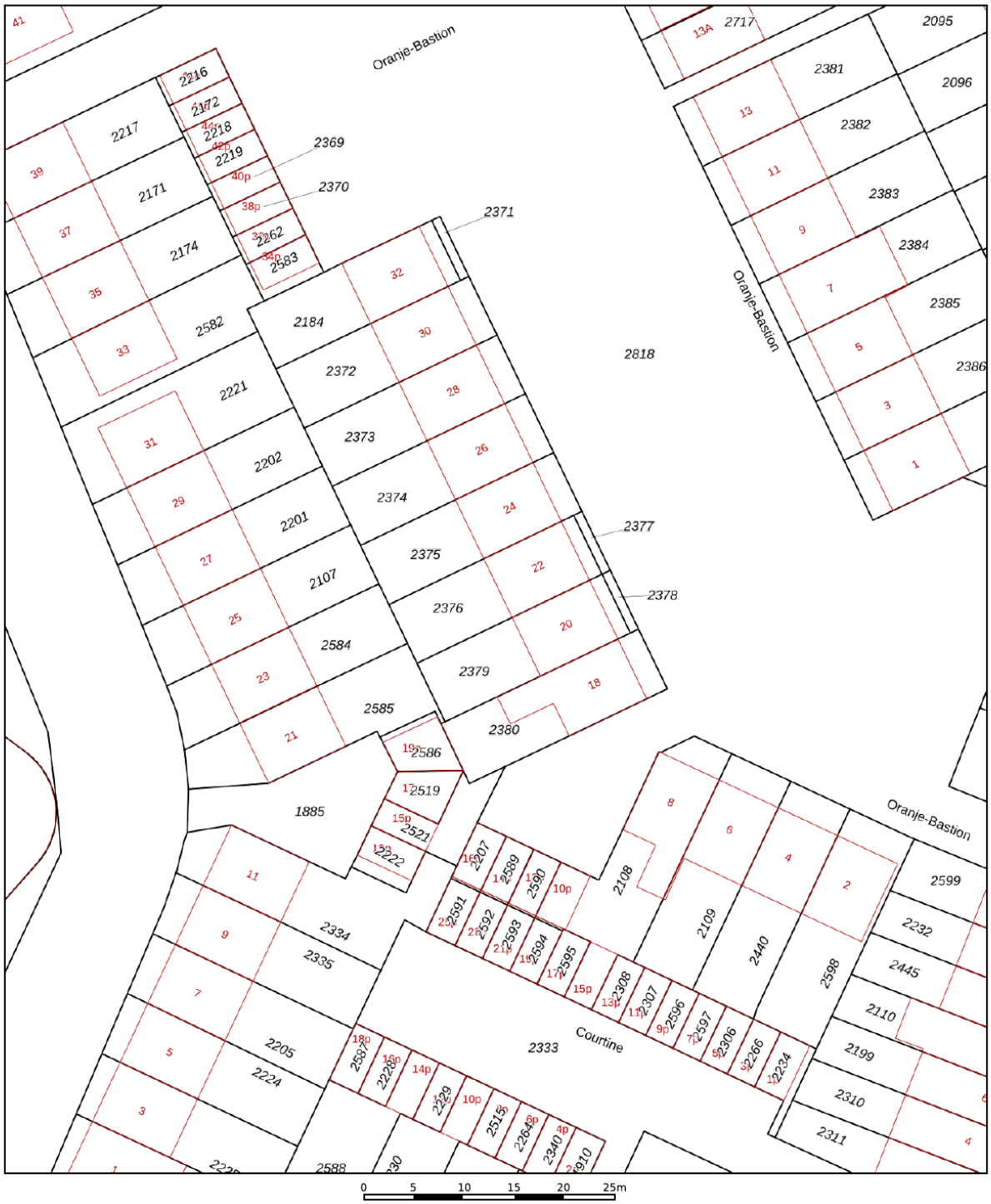


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



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	B
Perceel	2376

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 augustus 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.

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.

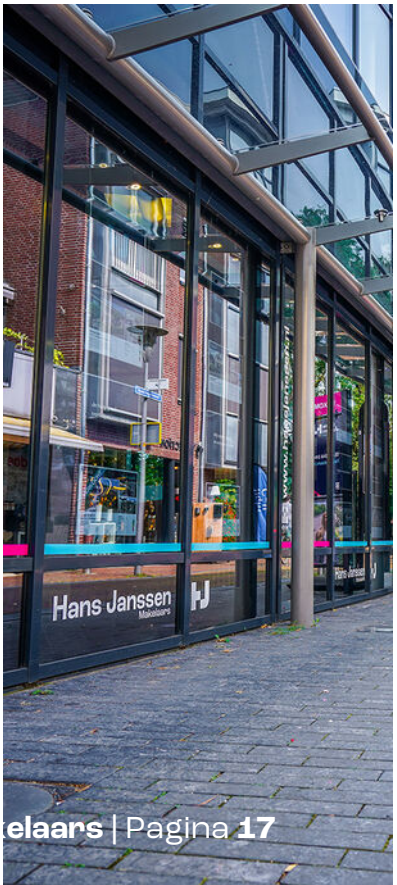
Wat ons uniek maakt? Onze persoonlijke aanpak en de kracht van de Hans Janssen Groep. De Hans Janssen Groep bestaat behalve uit ervaren NVM-makelaars en enthousiaste nieuwbouwspecialisten, ook uit Hans Janssen Hypotheken en LIV Wooncoach. Samen hebben we het grootste netwerk kopers en verkopers in de 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