Hans Janssen Makelaars

Burgemeester Raijmakerslaan 170

Grave

Ruime hoekwoning op een zeer fraaie ligging met vrij uitzicht, vier slaapkamers en praktische indeling

Kenmerken

Vraagprijs	Woonoppervlakte	Perceeloppervlakte	Bouwjaar
€ 419.000 k.k.	**131 m²**	**325 m²**	**1975**

Soort object	Woonhuis	**Inhoud**	465 m³
Soort woning	Eengezinswoning	**Aantal kamers**	5
Type woning	Hoekwoning	**Aantal slaapkamers**	4
Locatie	Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht	**Afmetingen tuin**	1550 cm lang x 870 cm breed
Bouwvorm	Bestaande bouw	**Externe bergruimte**	11 m²
Energielabel	C	**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 hoekwoning op een zeer fraaie ligging met vrij uitzicht biedt volop ruimte en verschillende mogelijkheden. Met vier slaapkamers, een ruime woonkamer met sfeervolle open haard en een praktische indeling is dit een fijne woning voor wie op zoek is naar ruimte. De tweede verdieping beschikt over een ruime slaapkamer met dakkapel en op de eerste verdieping is het bovendien mogelijk om eenvoudig een vijfde slaapkamer te realiseren. Ook buiten is er volop ruimte, met een ruime achtertuin, vrijstaande stenen berging, achterom en een extra schuurtje aan de zijkant van de woning. Een woning met volop mogelijkheden om deze naar eigen wens in te richten.

Wonen aan de Burgemeester Raijmakerslaan betekent prettig wonen in een rustige woonomgeving van Grave. De woning ligt in de wijk Esterveld, op korte afstand van verschillende voorzieningen. Winkels, scholen en andere dagelijkse voorzieningen zijn goed bereikbaar. Ook het centrum van Grave ligt op korte afstand en biedt diverse winkels, horecagelegenheden en andere voorzieningen. Daarnaast woon je hier gunstig ten opzichte van bossen, water en natuur, waardoor er volop mogelijkheden zijn om te wandelen, fietsen en recreëren. Nijmegen en 's-Hertogenbosch zijn bovendien zowel met de auto als met het openbaar vervoer goed bereikbaar, waardoor de ligging ook voor woon-werkverkeer erg praktisch is.

Kenmerken:
- Woonoppervlakte ca. 131 m²;
- Perceeloppervlakte: 325 m²;
- Bouwjaar 1975;
- Aantal kamers: 5 (waarvan 4 slaapkamers);
- Energielabel C (geldig t/m 06-08-2036);
- Aanvaarding: in overleg.

Omschrijving

Begane grond
Via de ruime entree kom je binnen in de hal. Hier bevinden zich het toilet met fonteintje, de trapopgang naar de eerste verdieping en de toegang tot de woonkamer. De lichte woonkamer biedt ruimte voor een comfortabele zithoek en eethoek en beschikt over een sfeervolle open haard. Vanuit de woonkamer is er toegang tot de achtertuin. De halfopen keuken is voorzien van een tegelvloer en beschikt over verschillende inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, 4-pits gaskookplaat, afzuigkap en koelkast. Een diepe trapkast biedt extra bergruimte. Ook vanuit de keuken is de achtertuin bereikbaar.

Eerste verdieping
De ruime overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een vaste kast. De slaapkamers zijn van goed formaat en bieden verschillende mogelijkheden voor gebruik als slaap-, werk- of hobbykamer.

De indeling kan bovendien eenvoudig worden aangepast, waardoor het mogelijk is om een vierde slaapkamer op deze verdieping te realiseren. Eén van de slaapkamers is voorzien van witgoedaansluitingen. De nette badkamer is uitgevoerd met een douche, toilet, dubbele wastafel met meubel en designradiator. De overige ruimtes op deze verdieping zijn voorzien van vloerbedekking.

Tweede verdieping
Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Hier bevindt zich een ruime overloop met toegang tot een aparte berging met de cv-opstelling. Daarnaast is er een ruime vierde slaapkamer met dakkapel en extra bergruimte. Ook deze verdieping is voorzien van vloerbedekking.

Tuin
De ruime achtertuin is gelegen op het noordoosten en biedt verschillende mogelijkheden om een terras, groen en zitplekken te creëren. Achter in de tuin staat een vrijstaande stenen berging, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuinspullen. De tuin beschikt daarnaast over een praktische achterom. Aan de zijkant van de woning bevindt zich bovendien een extra schuurtje, waardoor er nog meer bergruimte beschikbaar is.

Bijzonderheden:
- Ruime woning met vier slaapkamers, met de mogelijkheid om op de eerste verdieping eenvoudig nog een vijfde slaapkamer te realiseren;
- Lichte woonkamer met sfeervolle open haard;
- Aan voor- en achterzijde uitzicht op groen;
- Grotendeels houten kozijnen met gedeeltelijk dubbel glas;
- Slaapkamers aan de voorzijde op de 1e verdieping voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas;
- Extra schuurtje aan de zijkant van de woning;
- De eigenaar heeft de woning nooit zelf bewoond. In de koopovereenkomst zal derhalve een zogeheten niet-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, waaronder de ouderdomsclausule en asbestclausule.

Benieuwd naar de ruimte, de mogelijkheden en de fijne ligging? Plan dan een bezichtiging aan de Burgemeester Raijmakerslaan 170 en ontdek zelf wat

De lichte woonkamer met sfeervolle open haard biedt ruimte voor een comfortabele zithoek en eethoek

> De halfopen keuken is voorzien van een tegelvloer en beschikt over verschillende inbouwapparatuur

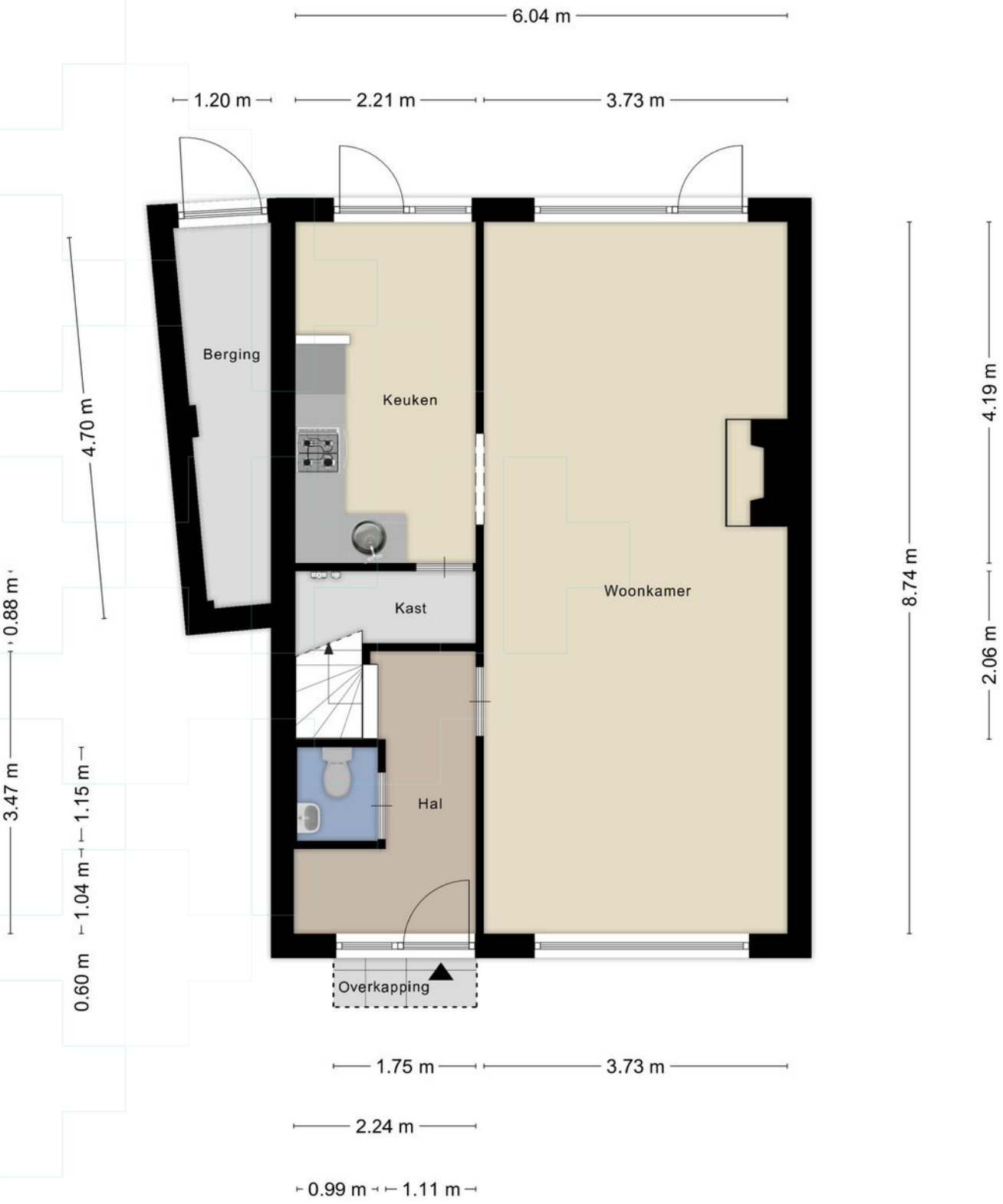
Quote

AI Impressie

ACTION
ACTION
ACTION
ACTION
ACTION

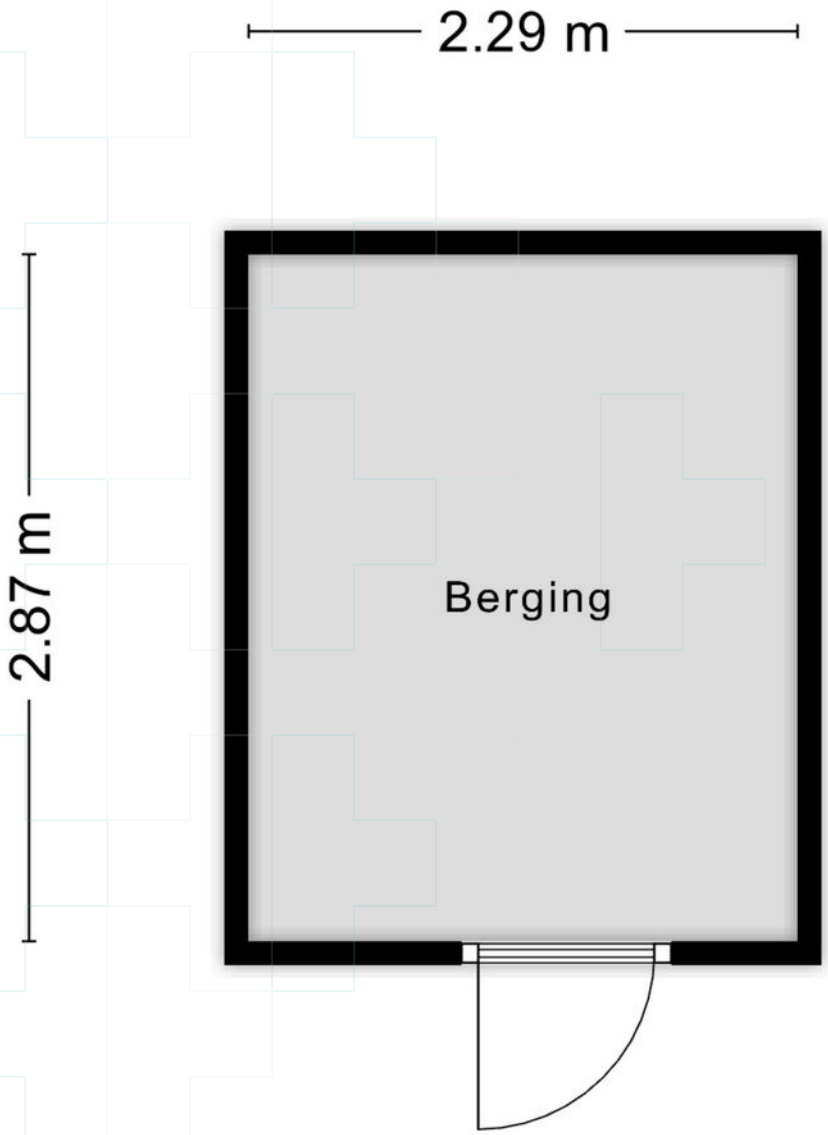
> De ruime achtertuin op het noordoosten biedt diverse mogelijkheden om terras, groen en zitplekken te creëren

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Grave
Sectie	C
Perceel	875

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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	●		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	●		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	●		
- losse (hang)lampen	●		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	●		
- gordijnen	●		
- overgordijnen	●		
- vitrages	●		
- rolgordijnen	●		
- jaloezieën	●		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	●		
- parketvloer	●		
- houten vloer(delen)	●		
- plavuizen	●		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	●		
- (gas)fornuis	●		
- afzuigkap	●		
- combi-oven/combimagnetron			●
- koffiezetapparaat		●	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	●		
- toiletrolhouder	●		
- toiletborstel(houder)	●		
- fontein	●		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	●		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	●		
- wastafelmeubel	●		
- planchet	●		
- toilet	●		
- toiletrolhouder	●		
- toiletborstel(houder)	●		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
Rookmelders	●		
(Klok)thermostaat	●		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	●		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	●		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	●		
Beplanting	●		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	●		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	●		
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

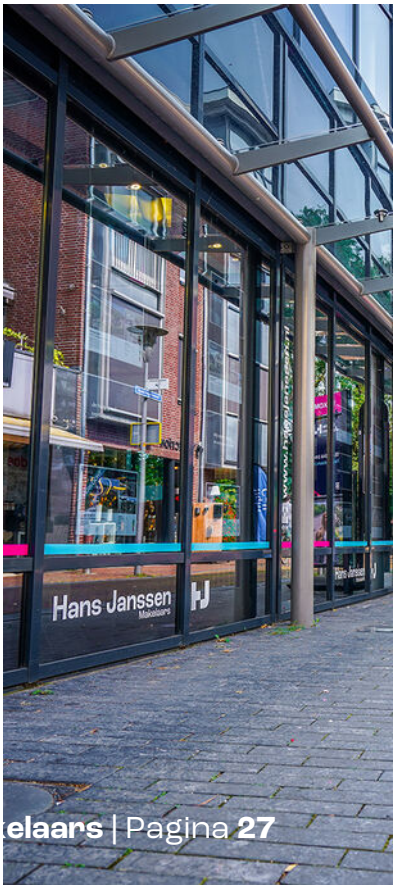
Hans Janssen Makelaars

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