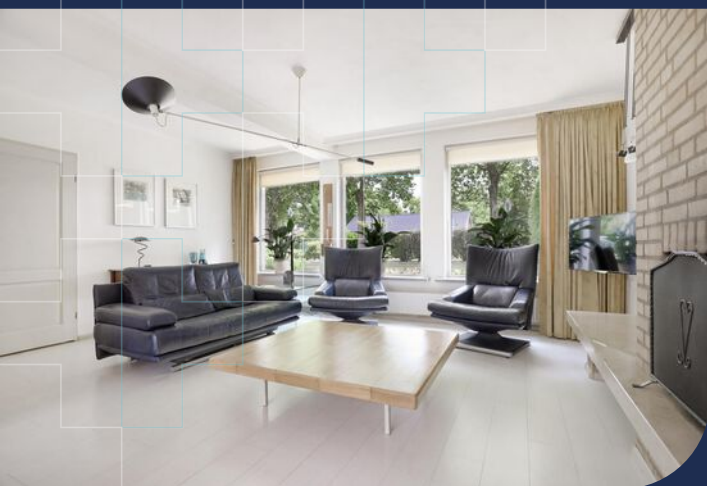


Sirtemalaan 35

Grave



 Geschakelde woning
met garage en oprit,
gelegen in een
kindvriendelijke wijk

Kenmerken



Vraagprijs
€ 475.000 k.k.



Woonoppervlakte
139 m²



Perceeloppervlakte
299 m²



Bouwjaar
1976

Soort object	Woonhuis	Inhoud	532 m³
Soort woning	Eengezinswoning	Aantal kamers	6
Type woning	Geschakelde woning	Aantal slaapkamers	4
Locatie	Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht	Afmetingen tuin	1320 cm lang x 1050 cm breed
Bouwvorm	Bestaande bouw		
Energie label	B		



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

In de geliefde historische vestingstad Grave gelegen ruime GESCHAKELDE WONING MET GARAGE, EIGEN OPRIT en speelse indeling. De woning is voorzien van woonkamer, halfopen keuken, werk-/hobbykamer en bijkeuken op de begane grond en 4 slaapkamers en badkamer op de 1ste verdieping. Daarnaast is er een mooie groene achtertuin met meerdere terrassen om heerlijk te kunnen genieten.

De Sirtemalaan is een rustige straat aan de rand van Grave in de kindvriendelijke wijk Estersveld. Diverse voorzieningen zoals een supermarkt, basisschool, speeltuintjes en een bushalte liggen op loopafstand. Het buitengebied ligt letterlijk om de hoek en de levendige binnenstad van Grave ligt op ca. 6 minuten fietsen. Daarnaast liggen de grote steden Nijmegen en Den Bosch op ongeveer een half uur rijden.

Indeling:

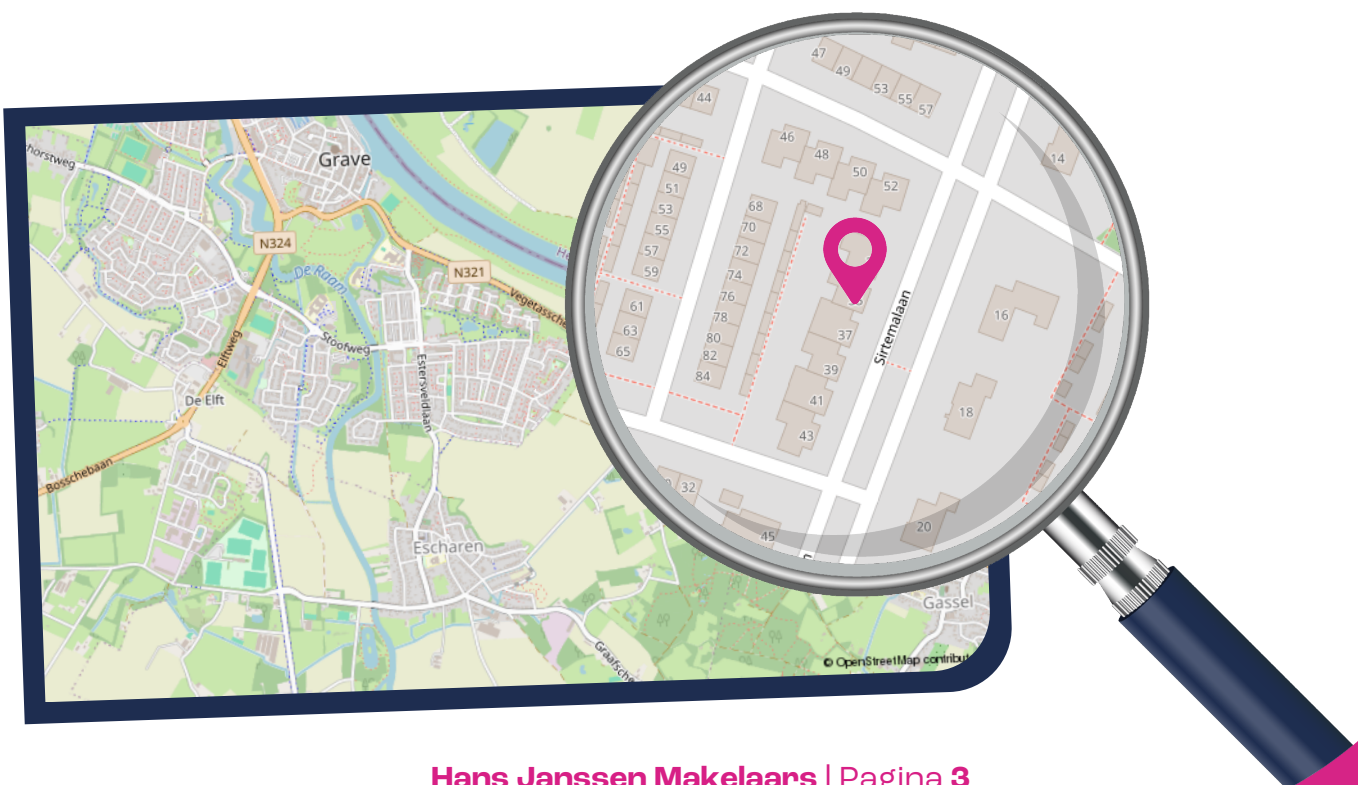
Begane grond:

Entree/hal met tegelvloer, meterkast, toiletruimte met wandcloset, fontein en raampje en trapopgang naar de 1ste verdieping. Vanuit de hal kom je in de lichte en ruime woon-/eetkamer. De woonkamer is aan de voorzijde gesitueerd en heeft een schouw met openhaard, laminaatvloer en grote ramen met veel lichtinval. De eetkamer is aan de achterzijde gelegen en ook hier zijn mooie grote ramen met zicht op de

achtertuin. De halfopen keuken geeft toegang tot de werk-/hobbykamer en de trapkast, L-vormig opgestelde keuken met extra kastenblok en diverse inbouwapparatuur, o.a. oven, combioven, koelkast, vaatwasser, 6-pits gasfornuis en afzuigkap. De mooie werk-/hobbykamer is voorzien van laminaatvloer en deuren naar de achtertuin/het terras en de bijkeuken. De praktische bijkeuken heeft tevens een deur naar de achtertuin, aansluitingen voor de wasmachine/droger en opstelplaats voor de Cv-ketel (Nefit, 2017) en de grondwaterpomp. De garage heeft een oppervlakte van ca. 18 m² en is voorzien van verwarming, lichtkoepel, elektrische roldeur naar de oprit, waterontharder en 2 schuifkastenwanden.

1ste verdieping:

Overloop met rolluik, welke toegang geeft naar de 4 slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn voorzien van laminaatvloer en screens en deels voorzien van airco unit, vaste (schuif)kasten en wastafels met koud- en warmwater. De badkamer heeft een ligbad, douchecabine met meerdere douchekoppen, wastafel met daarboven een spiegelkast, wandcloset, designradiator en is geheel betegeld in lichte kleur.



Tuin:

Verzorgde voor- en achtertuin. De zonnige achtertuin is gelegen op het noordwesten en voorzien van meerdere terrassen, waarbij het terras direct aan de woning is voorzien van mooie aluminium terrasoverkapping met verschuifbaar dak/doek, kunstgras, buitenkraan. De achtertuin is een fijne plek met privacy om heerlijk te kunnen genieten. Aan de voorzijde is de voortuin en een ruime oprit met buitenkraan om te kunnen parkeren op eigen terrein.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1976;
- Woonoppervlak ca. 139 m²;
- Garage ca. 18 m²;
- Inhoud ca. 532 m²;
- Perceeloppervlak ca. 299 m²;
- Warm water en verwarming middels CV-ketel (Nefit, 2017);
- 20 zonnepanelen op het platte dak (ca. 2012);
- Definitief energielabel B (geldig tot 12-07-2030);
- Vraag gerust naar de bijzondere voorwaarden/ clausules welke van toepassing zijn op deze transactie (o.a. ouderdomsclausule en de 'niet feitelijke bewoning door eigenaar').





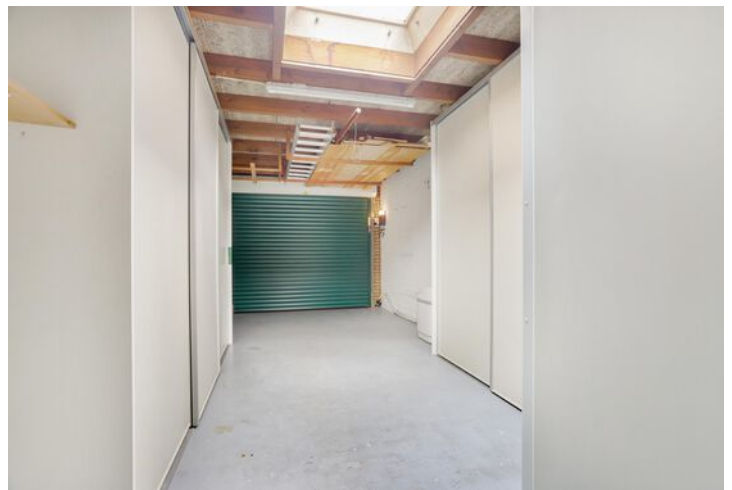


De woning is voorzien van een lichte woonkamer, halfopen keuken en 4 slaapkamers









20 zonnepanelen op het platte dak - energielabel B



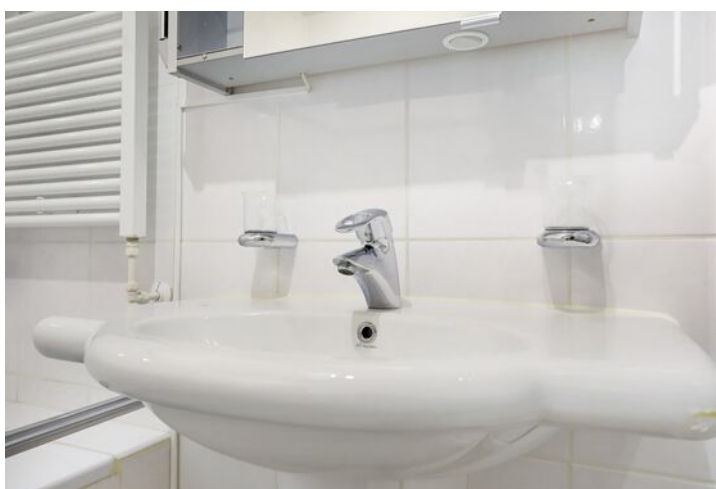








**Zonnige achtertuin op
het noordwesten met
meerdere terrassen
om heerlijk te genieten**









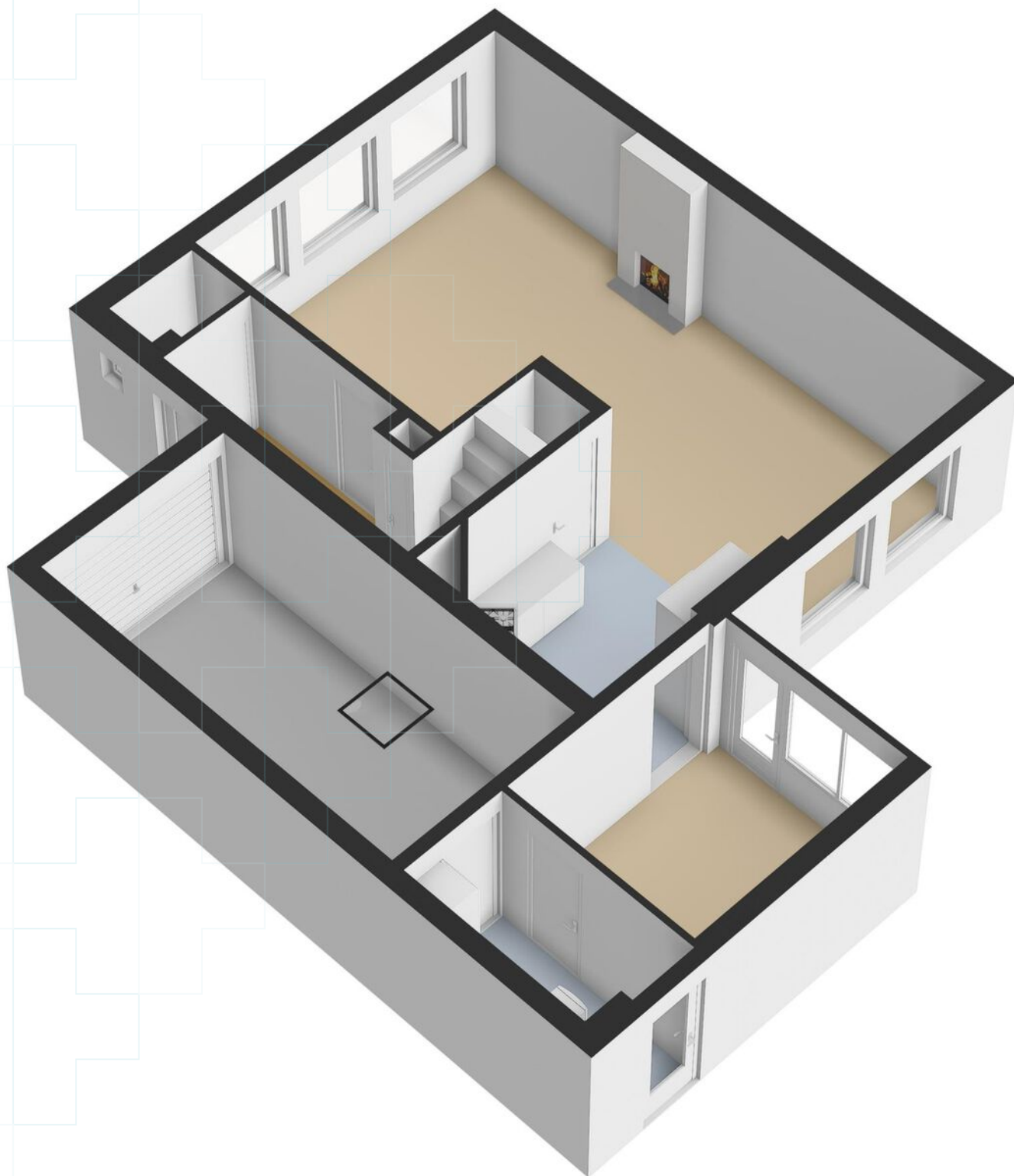
Plattegrond

Begane grond



Begane Grond

Plattegrond



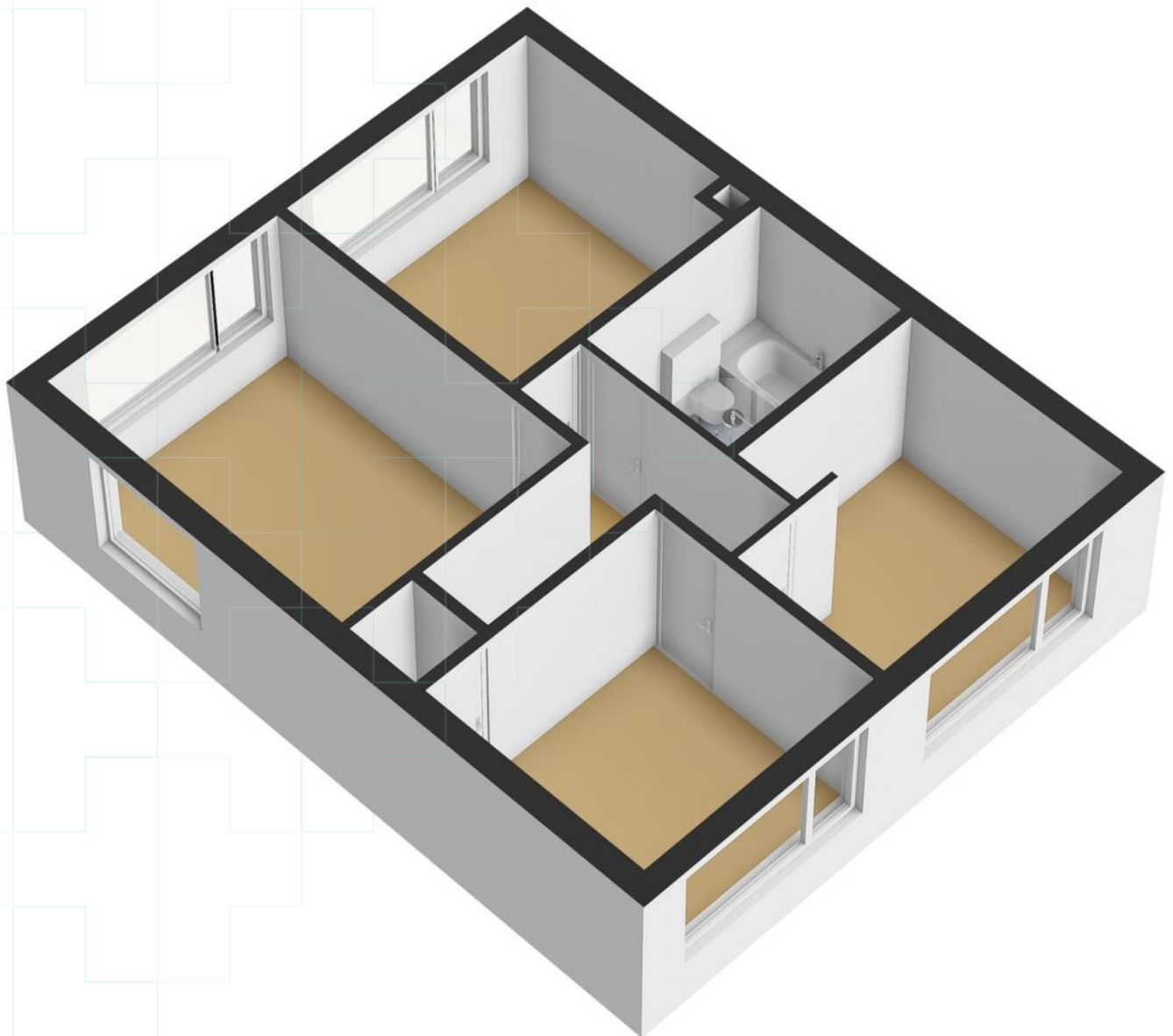
Plattegrond

1ste Verdieping



1e Verdieping

Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Grave

C

1072

kadaster



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.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 april 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	●		
Designradiator(en)	●		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	●		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		●	
- losse (hang)lampen		●	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken trapkast	●		
- Legplanken bijkeuken	●		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	●		
- gordijnen	●		
- overgordijnen	●		
- vitrages	●		
- rolgordijnen	●		
- lamellen	●		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	●		
- laminaat	●		
- plavuizen	●		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	●		
- afzuigkap	●		
- oven	●		
- combi-oven/combimagnetron	●		
- koelkast	●		
- vaatwasser	●		
- koffiezetapparaat		●	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	●		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	●		
- toiletborstel(houder)	●		
- fontein	●		
- Overige accessoires (zeephouder etc)	●		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	●		
- douche (cabine/schermb)	●		
- wastafel	●		
- wastafelmeubel	●		
- toilet	●		
- toiletrolhouder	●		
- toiletborstel(houder)	●		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	●		
Rookmelders	●		
(Klok)thermostaat	●		
Airconditioning	●		
Screens	●		
Waterslot wasautomaat		●	
Zonnepanelen	●		
Terrasschermb waterdicht	●		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	●		
- Waterontharder	●		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	●		
Beplanting	●		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	●		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	●		
Camera voordeur	●		
Tuin - Bebouwing			
Bergplek openhaardhout	●		

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 Wijchen, Beuningen en Nijmegen 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 LIV Hypotheken & Verzekeringen en de 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 bidders 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