

G.W. Lovendaalsingel 52

Grave



 Riante vrijstaande villa
op een van de mooiste
plekjes van Grave

Kenmerken



Vraagprijs
€ 950.000 k.k.



Woonoppervlakte
194 m²



Perceeloppervlakte
1209 m²



Bouwjaar
2006

Soort object	Woonhuis	Inhoud	809 m ³
Soort woning	Villa	Aantal kamers	5
Type woning	Vrijstaande woning	Aantal slaapkamers	3
Locatie	Aan water, vrij uitzicht	Afmetingen tuin	Tuin rondom
Bouwworm	Bestaande bouw	Externe bergruimte	8 m ²
Energielabel	A	Berging	Vrijstaand hout



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

Riante vrijstaande villa op een van de mooiste plekjes van Grave, met een prachtig uitzicht en een ruime tuin van 1.209 m². Door de unieke ligging in de bocht van de Lovendaalsingel geniet je van rust en ruimte en bij ijs in de winter kun je zelfs schaatsen op de gracht! De diepe achtertuin grenst aan de historische binnengracht van de vestingstad, terwijl de voorzijde uitkijkt over het groene Raamdal en het hertenpark. Vanuit de lichte woonkamer met open keuken geniet je van natuur rondom. De aangrenzende loggia biedt zowel zon als schaduw, met uitzicht op het water. Het souterrain beschikt over een bijkeuken, inpandige garage, bergruimte en een multifunctionele ruimte. De woning, gebouwd in 2006, is uitstekend geïsoleerd, goed afgewerkt en heeft energielabel A. Er is in de bouw rekening gehouden met een liftmogelijkheid. Het historische centrum van Grave met alle voorzieningen ligt op loopafstand, evenals scholen, een bakker en een supermarkt.

INDELING

Souterrain

Grote ruimte waarin de bijkeuken met tuindeur, diverse bergingen en de inpandige garage met elektrische garagedeur. Verder vind je hier de multifunctionele ruimte die nu in gebruik is als klusruimte. Het souterrain is voorzien van verwarming. Tevens CV-ruimte (Vaillant, 2006) en plaats voor de waterontharder.

Begane grond

Hal, toilet met fonteintje, meterkast, ruime woonkamer met open keuken met gashaard en loggia. Rondom mooi zicht op de Lovendaalsingel, de gracht en het riviertje "de Raam".

Open keuken (keramische kookplaat, afzuigkap, oven, magnetron, koelkast (2023), vaatwasser). De begane grond is voorzien van een plavuizen vloer.

Eerste verdieping

Ruime overloop, 3 slaapkamers en een badkamer met inloopdouche en wastafel met meubel. Apart toilet op deze verdieping.

Vliering

Bergzolder, te bereiken met een vlizotrap.

Buiten

De woning beschikt rondom over een grote tuin met tuinhuis en meerdere terrassen, perfect gelegen voor ultieme privacy. Aan de zijkant van de woning ligt een ruime oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's plus toegang tot de inpandige garage.



Bijzonderheden/overig

Traditionele bouwaard, volledig geïsoleerd en voorzien van hardhouten ramen en kozijnen met HR++-glas. Het buitenschilderwerk is in 2022 gedaan. De glasvezelkabel ligt tot aan de voordeur. Gezien de gebruiksmogelijkheden van het souterrain is deze deels meegenomen in de bepaling van het woonoppervlak, op basis van de meetinstructie. Het perceel aan de voorzijde van de woning (B 2851) en het perceel grenzend aan het water (B 2852) hebben de status archeologisch Rijksmonument. De achtergrond is dat dit overblijfselen van de vestingwerken zijn, in 1681 naar ontwerp van Menno van Coehoorn aangelegd.

GRAVE WEST

Grave West is een levendige wijk met diverse buurten: De Mars, De Bikkelkamp (Blauwe en Rode Dorp), en De Zittert. Elke buurt heeft zijn eigen charme. Je vindt er een grote supermarkt en een lokale bakker en het centrum van Grave ligt op loopafstand. Er zijn speeltuinen, sportfaciliteiten en een bedrijventerrein. Met twee basisscholen en een buitenschoolse opvang heeft Grave West alles wat je nodig hebt voor een comfortabel leven, dichtbij natuur en stad. Het buitengebied is hier altijd dichtbij.

GRAVE

Het is goed toeven in Grave. Een historisch vestingstadje met een levendige binnenstad, gelegen in de Brabantse gemeente Land van Cuijk, gekenmerkt door sfeervolle straatjes, gezellige winkels en terrasjes, een mooie kade aan de Maas en een jachthaven bij het centrum. Met een wekelijkse versmarkt en regelmatig leuke evenementen valt er genoeg te beleven. Rondom Grave liggen de pittoreske kerkdorpen Velp, Escharen en Gassel en is volop natuurschoon. Je wandelt en fietst zo naar een landelijke, rustige omgeving met weilanden, bossen en landgoederen. Ook zijn grotere steden zoals Nijmegen en Den Bosch binnen een half uur rijden bereikbaar. Kortom, Grave heeft voor iedereen iets te bieden.







 Ruime lichte
woonkamer en open
keuken





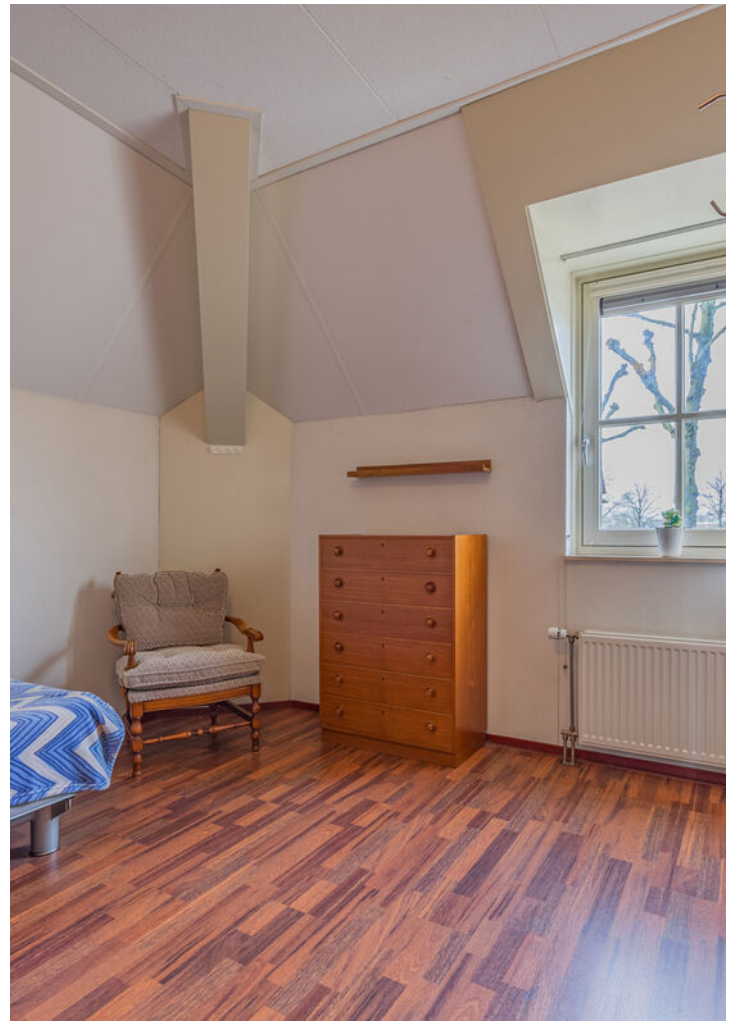
Rondom mooi zicht op de Lovendaalsingel, de gracht en het riviertje "de Raam".











Op de eerste verdieping zijn 3 slaapkamers, een badkamer en een apart toilet

















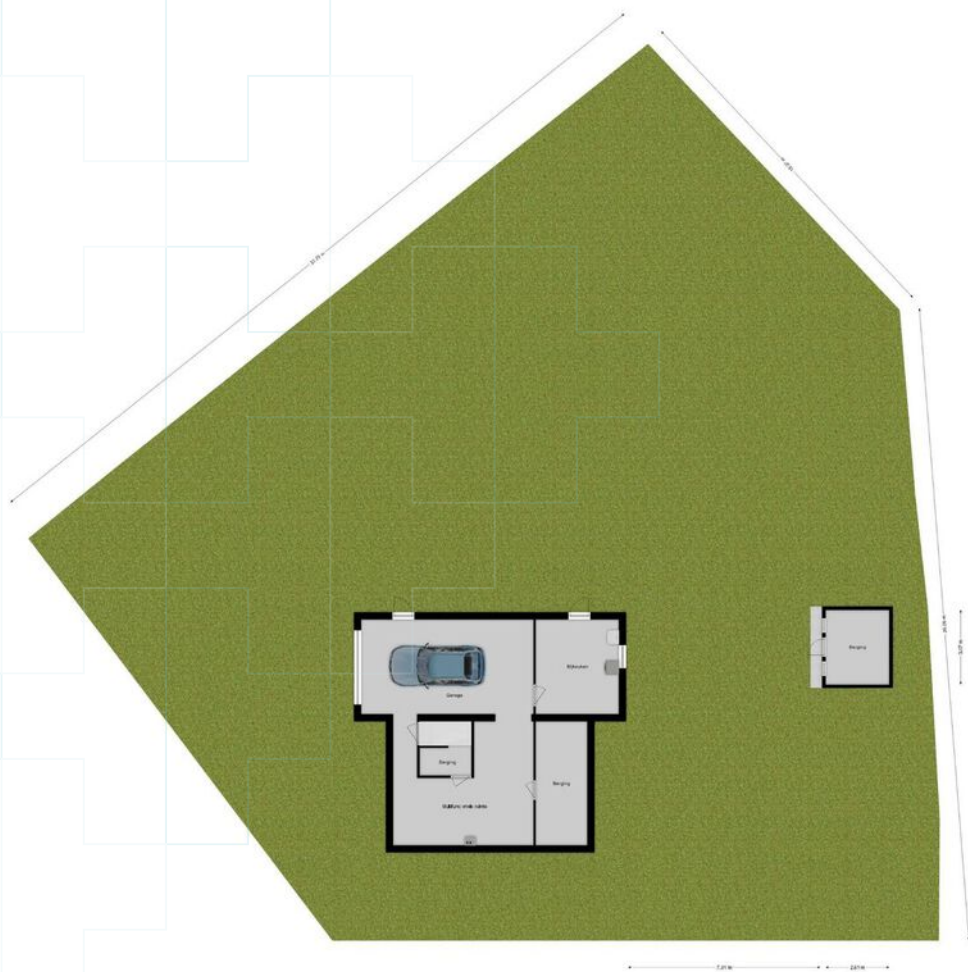






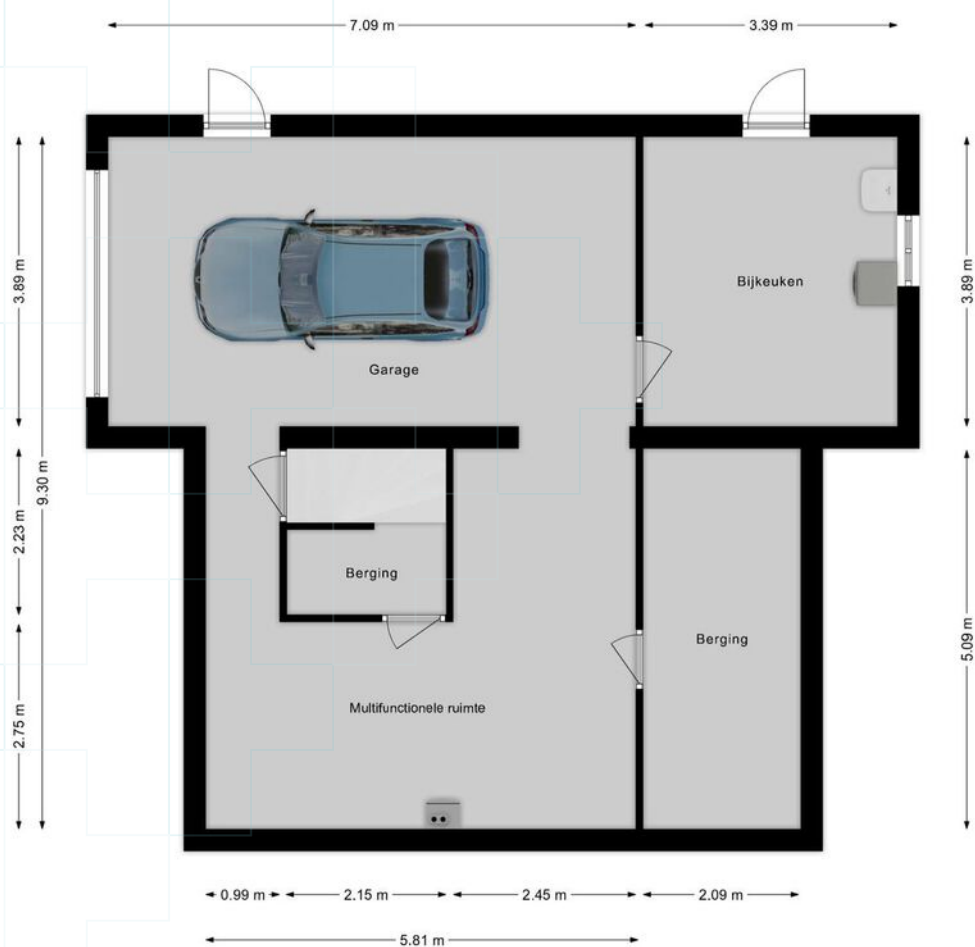
Plattegrond

Situatie



Plattegrond

Souterrain



Plattegrond

Begane grond



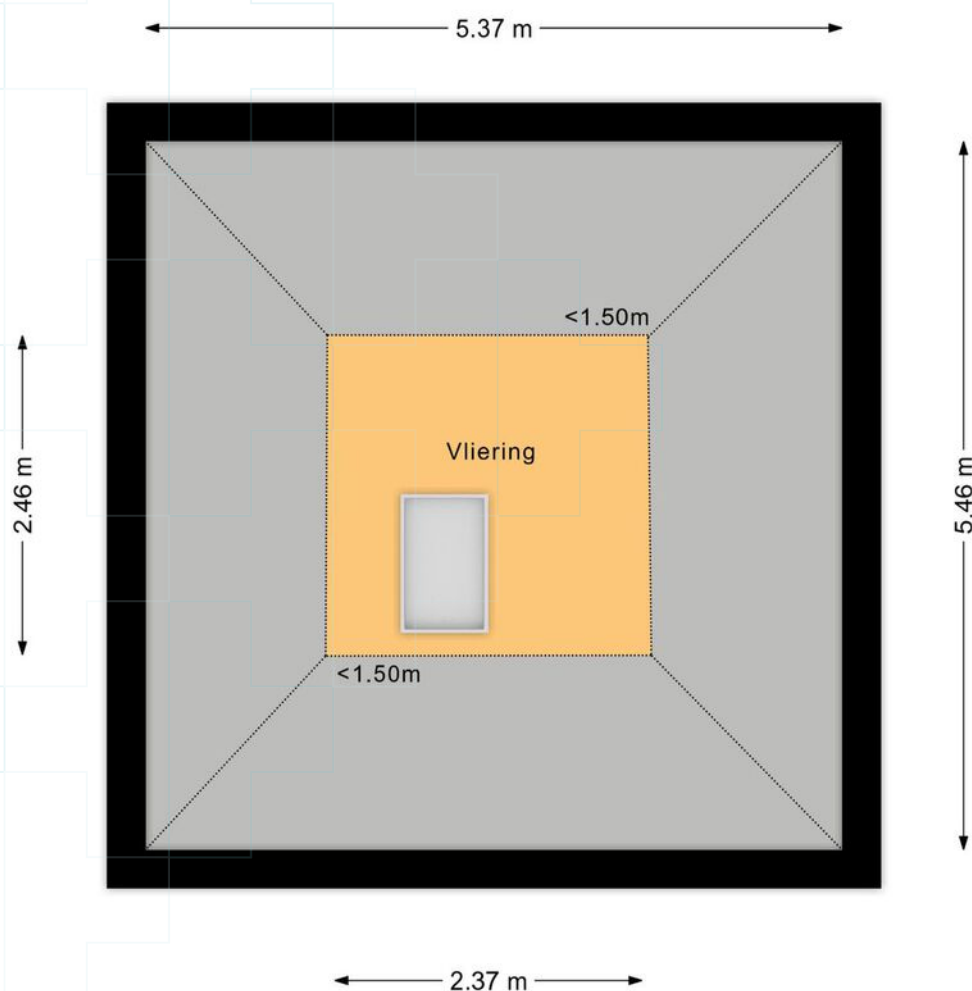
Plattegrond

Eerste verdieping



Plattegrond

Vliering



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: G.W.Lovendaalsin. 52



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Grave

Sectie B

Perceel 2547

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 januari 2025
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			
(Gas)kachels	●		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	●		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	●		
- losse (hang)lampen		●	
- Opbouwspots keuken plafond keuken. Aantal plafonnières		●	
- TL verlichting in de kelders	●		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- 4 stellingkasten souterrain		●	
- 2 boekenkasten incl. verlichting id woonkamer		●	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	●		
- gordijnen			●
- overgordijnen			●
- vitrages			●
- rolgordijnen	●		
- (losse) horren/rolhorren	●		
- Plisse gordijnen	●		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	●		
- plavuizen	●		
Overig, te weten			
- Werkbank met bankschroef in kelder	●		
- Bureau kamer 1ste verdieping	●		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	●		
- afzuigkap	●		
- oven	●		
- combi-oven/combimagnetron	●		
- koelkast	●		
- vaatwasser	●		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- van de combi-magnetron werkt alleen de magnetron)	●		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	●		
- toiletrolhouder	●		
- toiletborstel(houder)	●		
- fontein	●		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	●		
- wastafelmeubel	●		
- toiletkast	●		
- Handdoek haken en rek	●		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	●		
Kluis	●		
(Voordeur)bel	●		
Alarminstallatie	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
Rookmelders	●		
(Klok)thermostaat	●		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	●		
Waterslot wasautomaat		●	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	●		
- boiler	●		
- Water ontharder	●		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	●		
Beplanting	●		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	●		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	●		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	●		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	●		
(Broei)kas	●		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Zitmaaier (benzine), elektr.heggenschaar			●
- Ophanghaken voor planten op balkon	●		

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