


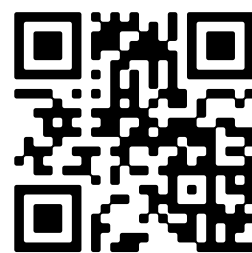



-  Hoplaan 7, Grave
-  Vraagprijs: € 499.000 k.k.
-  Woonoppervlakte: 149 m<sup>2</sup>
-  Perceeloppervlakte: 264 m<sup>2</sup>
-  Kamers: 6 kamers (4 slaapkamers)
-  Energielabel: A+



 Scan Mij!



# Hoplaan 7

Grave

A + + + +



Scan mij voor meer info!



  
**DriessenMakelaardij**  
*Al 40 jaar uw huismakelaar*



# Veel woonruimte, eigen oprit en zonnige tuin op het westen



Ruimte, licht en duurzaamheid; zo omschrijven we deze woning het best.

Mooi gelegen vrijstaand/geschakelde woning met verrassend veel woonruimte, een eigen oprit met carport en een zonnige tuin gelegen op het westen.

Een unieke woning, licht en ruimtelijk met moderne keuken en badkamer, 4 slaapkamers (mogelijkheid tot 5 slaapkamers), veel bergruimte en een fraai aangelegde tuin met mooie terrasoverkapping. Er is bovendien veel aandacht besteed aan verduurzaming; de woning is voorzien van een gloednieuwe hybride warmtepomp en CV ketel en 14 zonnepanelen.

Aan de voorzijde van de woning heeft u uitzicht op een groenstrook en de omgeving is rustig en kindvriendelijk; een prettige plek om te mogen wonen, in het vestingstadje Grave dat direct gelegen is aan de prachtige Maas.

Bouwjaar: 2005

Woonoppervlak: 149 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 264 m<sup>2</sup>

Extra's:

- Remeha Calenta Ace 40L CW6 cv-ketel en Remeha Elga Ace 6kW warmtepomp van 2023
- 14 zonnepanelen;
- Volledig geïsoleerde woning; energielabel A+
- Meterkast uitgebreid t.b.v. inductiekookplaat, warmtepomp en zonnepanelen;
- Begane grond, badkamer en toiletten voorzien van vloerverwarming;
- 1e verdieping voorzien van rolluiken;
- 2e verdieping voorzien van airco;
- 2 Elektrisch bedienbare zonneschermen over de gehele breedte van de achtergevel.
- Aanvaarding: medio januari 2024.



# Licht en ruimtelijk, met royale woonkamer met glazen pui

Bouwjaar: 2005

Woonoppervlak: 149 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 264 m<sup>2</sup>

Begane grond: Hal, meterkast, toilet met fonteintje en trapopgang. Zeer royale tuingerichte woonkamer met glazen puien tot aan de grond, een antracietkleurige tegelvloer met vloerverwarming en een aluminium schuifpui met toegang tot de achtertuin; de glaspartijen zorgen voor een mooi uitzicht op de tuin. Provisie-/trapkast; moderne open keuken, gesitueerd aan de voorzijde met ruimte voor een eettafel; keuken is vernieuwd in 2022 en voorzien van inbouwapparatuur, te weten inductiekookplaat (2022), afzuigkap (2022), koelkast (2021), vaatwasser en combi oven (beide van 2019). Op de gehele begane grond ligt een antracietkleurige tegelvloer met vloerverwarming.

1e verdieping: Overloop, 3 ruime en lichte slaapkamers, alle met rolluiken (voorzijde elektrisch), horren en verduisteringsgordijnen. Moderne badkamer met ligbad, douche, wastafelmeubel, thermostaatkranen en designradiator; separaat toilet. Badkamer en toilet zijn voorzien van vloerverwarming.

2e verdieping: Vaste trap naar een grote en lichte 2e verdieping met voorzolder voorzien van een groot Velux raam, aansluitingen voor wasmachine en droger en opstelling hybride warmtepomp, cv-ketel en mechanische ventilatie. Ruime 4e slaapkamer met 2 Velux ramen (met horren, zonwering en verduistering) en verwarming; aparte kamer met Velux raam (met het plaatsen van een dakkapel kan hier nog een 5e slaapkamer van gemaakt worden). De 2e verdieping is voorzien van airco die zo geplaatst is dat deze ook 1e verdieping kan koelen.

Vliering: over volledige breedte voor extra bergruimte, bereikbaar met vlizotrap voorzien van elektra.

Buiten: Zonnige en royale achtertuin, fraai aangelegd met veel groen, gelegen op het westen en veel privacy; de kwalitatief hoogwaardige terrasoverkapping met heater brengt extra sfeer in de tuin.

Vrijstaande berging en een achterom, afgesloten d.m.v. een poort. Carport aan de voorzijde van de woning en parkeergelegenheid voor 2 auto's op eigen terrein.





# Moderne open keuken met eethoek vernieuwd in 2022





# Plattegrond

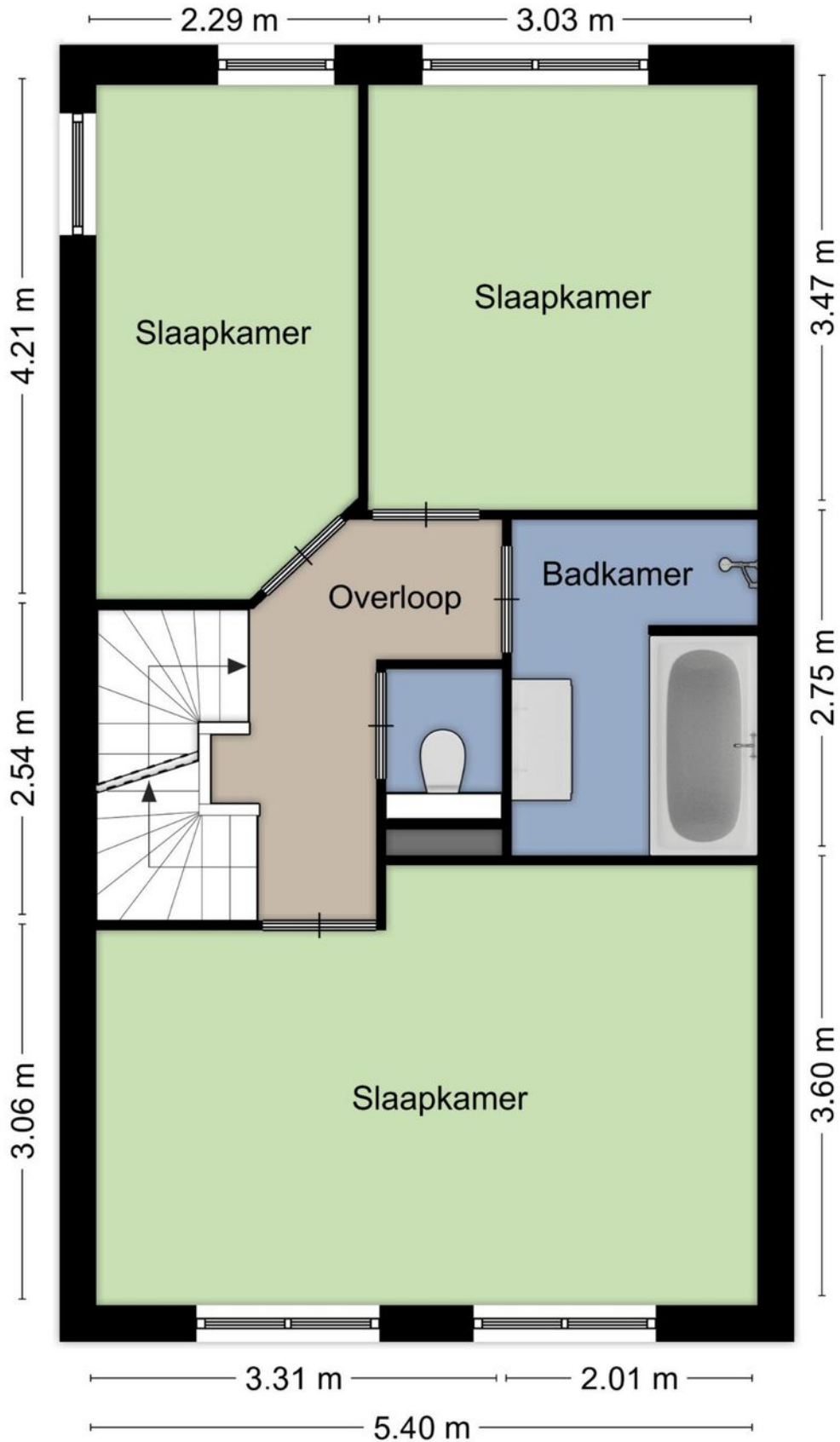
## Begane grond





# Plattegrond

## 1e verdieping





# 4 slaapkamers en moderne badkamer met ligbad

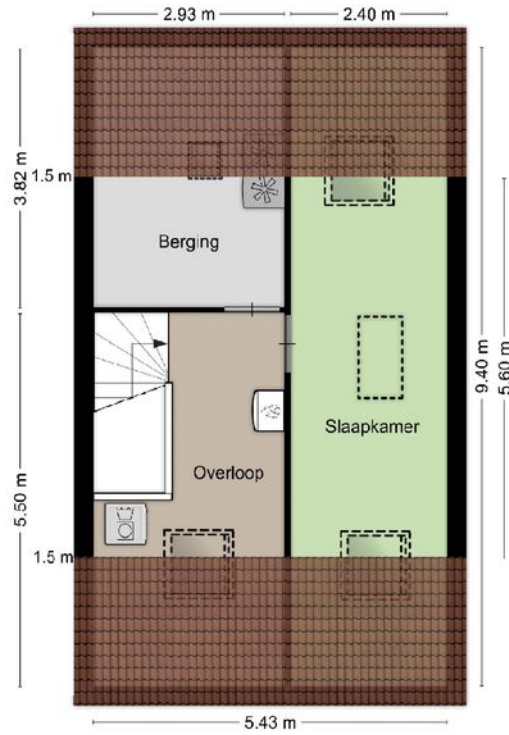






# Plattegrond

## 2e verdieping







# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsel		X	
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X	
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
<b>Overige tuin, te weten</b>			
- Waterpomp t.b.v. grondwaterpuls			X

# Voor meer informatie staan wij graag voor u klaar!



**DriessenMakelaardij**  
*Al 40 jaar uw huismakelaar*

Kasteellaan 23 6602 DB Wijchen  
T (024) 649 01 00  
E-mail: [info@driessenmakelaardij.nl](mailto:info@driessenmakelaardij.nl)

## De Hypotheekshop Wijchen

Altijd dichtbij met financieel advies!

- Keuze uit alle hypotheekverstrekkers
- Geen maandelijkse abonnementskosten
- Lagere bemiddelingskosten dan veel andere hypotheekkantoren
- Onafhankelijk, persoonlijk en deskundig financieel advies
- Afspraak ook buiten kantoortijd mogelijk

Maak ook gebruik van het beste financiële advies in  
Wijchen. Neem vrijblijvend contact op met  
De Hypotheekshop Wijchen, telefoon (024) 6490101.



Duidelijk verhaal



Het eerste  
gesprek is  
kosteloos!