Grave

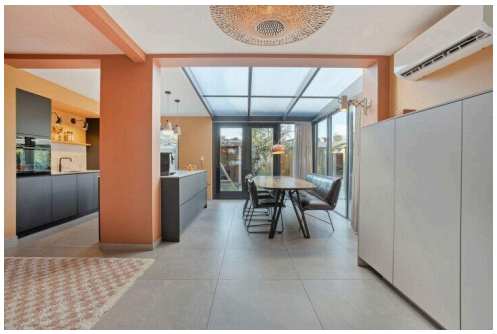
Stadhouderslaan 44 | **Vraagprijs € 625.000 k.k.**

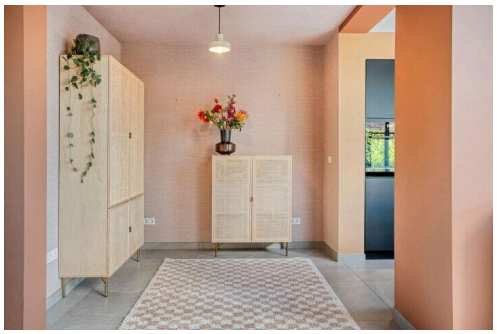


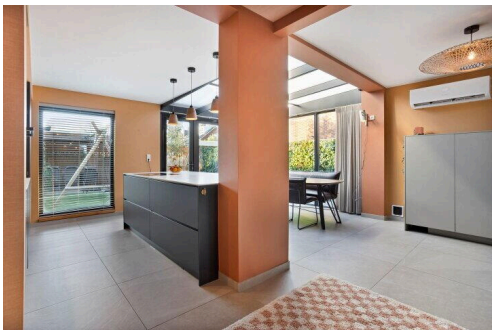
BESCHIKBAAR

WWW.STADHOUDERSLAAN44.NL









Type object:	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar:	1969
Woonoppervlakte:	133 m²
Perceeloppervlakte:	239 m²
Inhoud:	468 m³
Aantal kamers:	8 kamers (5 slaapkamers)
Website:	www.stadhouderslaan44.nl

HW Makelaardij

Omschrijving

Stadhouderslaan 44, 5361 BP Grave

Stijlvol en instapklaar wonen met vijf slaapkamers en twee badkamers

Zoek je een instapklare romantische gezinswoning met een moderne afwerking en ruimte voor iedereen? Deze woning is in samenwerking met een interieurarchitect ingericht en met oog op ruimte en sfeer ontworpen. Maak een afspraak voor een bezichtiging en ontdek Stadhouderslaan 44 in Grave!

Een moderne keuken met kookeiland, een lichte serre en volop ruimte voor het hele gezin: welkom aan de Stadhouderslaan 44 in Grave! Deze verzorgde woning is vanaf 2019 geheel gerenoveerd en combineert een sfeervolle afwerking met comfortabel wonen. Met vijf slaapkamers, twee badkamers en dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde is er alle ruimte om te slapen, te werken of hobby's een eigen plek te geven.
Ook buiten is het genieten. De achtertuin beschikt over een veranda met garage en aan de voorzijde parkeer je twee auto's op eigen terrein. Volledige isolatie, negen zonnepanelen en vloerverwarming op de begane grond en in de badkamer op de 2e verdieping maken het geheel compleet.

Grondig gerenoveerd en voorzien van modern wooncomfort
De woning is in 2019 grondig gerenoveerd. Daarbij is de gehele woning geïsoleerd en opnieuw gestukadoord. Ook zijn de water- en gasleidingen, afvoeren en elektra vanaf de meterkast vervangen. Alle kozijnen zijn vernieuwd: op de begane grond is gekozen voor houten kozijnen en op de eerste en tweede verdieping voor kunststof. De begane grond heeft bovendien een nieuwe zandcementdekvloer met comfortabele vloerverwarming gekregen.
In 2024 is de tweede verdieping volledig vernieuwd en opnieuw ingedeeld. Hierbij zijn een nieuwe badkamer en nieuwe dakkapellen met geïntegreerde, elektrisch bedienbare buitenjaloezieën gerealiseerd.
Ook de buitenzonwering is in 2024 aangebracht. Alle ramen op de tweede verdieping zijn voorzien van buitenjaloezieën, alle ramen op de eerste verdieping van rolluiken en de achtergevel op de begane grond van screens. Alles is elektrisch te bedienen met een afstandsbediening. Zo regel je eenvoudig de lichtinval en geniet je van extra privacy en comfort.

Begane grond
Via de overkapte entree kom je in de hal met nieuwe meterkast en een modern toilet met fonteintje. De ruime, lichte woon- en eetkamer biedt volop mogelijkheden voor een gezellige zithoek en een grote eettafel. De serre zorgt voor extra licht en een prettige verbinding met de tuin.
De moderne keuken uit 2019 vormt met het kookeiland een fijne plek om te koken en samen te komen. De keuken is uitgerust met een inductiekookplaat met BORA-afzuiging naar buiten, een hoge koelkast, een hoge vriezer, een combi-oven en een Quooker. Daarnaast is er veel bergruimte. De vloerverwarming op de gehele begane grond en de airconditioning zorgen voor extra comfort.

Eerste verdieping
De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, waarvan twee zijn voorzien van een kastenwand. De moderne badkamer uit 2020 beschikt over een wastafelmeubel, regendouche en een infrarood spiegel verwarming. Het separate toilet met fontein op deze verdieping is een praktische toevoeging.

Tweede verdieping
Dankzij de dakkapellen aan de voor- en achterzijde biedt ook deze verdieping veel licht en goed bruikbare ruimte. Vanaf de overloop, met een wasmachinekast, bereik je de vierde en vijfde slaapkamer. De vijfde riante slaapkamer beschikt over een eigen badkamer met wastafelmeubel, ligbad en vloerverwarming. Een heerlijke plek om je terug te trekken, maar ook ideaal als logeerkamer.

Voor- en achtertuin
De voortuin is verzorgd aangelegd met siergrind, een plantenborder en een looppad naar de voordeur. De eigen oprit biedt plaats aan twee auto's.

In de zonnige achtertuin die op het westen gelegen is, vind je een terras met moderne keramische tegels, een plantenbak van Cortenstaal en een siergrindborder met vaste planten, struiken en een olijfboom. Onder de veranda (met twee lichtkoepels) zit je beschut en geniet je langer van het buitenleven.
De aangrenzende garage biedt ruimte voor tuinspullen en gereedschap. Zowel aan de voor- als achterzijde is een buitenkraan aanwezig.

Bijzonderheden
• Vanaf 2019 geheel gerenoveerd en instapklaar.
• Vijf slaapkamers en twee badkamers.
• Moderne keuken met kookeiland uit 2019.
• Badkamer op de eerste verdieping vernieuwd in 2020.
• Dakkapellen aan de voor- en achterzijde.
• Vloerverwarming op de begane grond en in de badkamer op de tweede verdieping.
• Serre voorzien van elektrische zonwering en inbouw, en buiten opbouw screen `s.
• Bosch-airconditioning uit 2022.
• Intergas-cv-ketel uit 2024, kan omgebouwd worden naar een hybride systeem.
• Volledig geïsoleerd.
• Negen zonnepanelen van 455 Wp per paneel.
• Eigen oprit met ruimte voor twee auto's.
• Verzorgde achtertuin met veranda en garage.
• Leidingwerk is geheel vernieuwd, 3 fase aansluiting in de meterkast.
• Nieuwe garagedeuren geplaatst
• De tweede verdiepingsvloer is zwevend gelegd met Fermacel geluidswerende platen
• 1ste en 2e verdieping voorzien van kunststof kozijnen
• De dakkapellen en de uitbouw zijn afgewerkt met zinken gepatineerde panelen en geheel voorzien van zinken afvoeren
• Er ligt een mantelbuis vanuit de meterkast naar de garage, handig als u een extra kabel wil leggen
• Twee nieuwe trappen in 2019 geplaatst

HW Makelaardij heeft haar uiterste best gedaan om u van de juiste informatie te voorzien. Er kunnen echter geen rechten aan worden ontleend.

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 625.000 k.k.
Permanente bewoning:	Ja

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1969
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen
Permanente bewoning:	Ja

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	133 m²
Perceeloppervlakte:	239 m²
Inhoud:	468 m³
Externe bergruimte:	17 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	2 m²

Indeling

Aantal kamers:	8 kamers (5 slaapkamers)
Aantal badkamers:	2 badkamers en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen:	Douche, 2 wastafels, en ligbad
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Airconditioning, buitenzonwering, dakraam, glasvezelkabel, mechanische ventilatie, natuurlijke ventilatie, rolluiken, en TV kabel

Energie

Energielabel:	A
Verwarming:	Cv-ketel en gedeeltelijke vloerverwarming
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Intergas (gas gestookt combiketel uit 2024, eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg, in woonwijk en vrij uitzicht
Tuin:	Achtertuin, voortuin en zijtuin
Achtertuin:	Achtertuin, voortuin en zijtuin 81 m^2
Ligging tuin:	Gelegen op het westen en bereikbaar via achterom

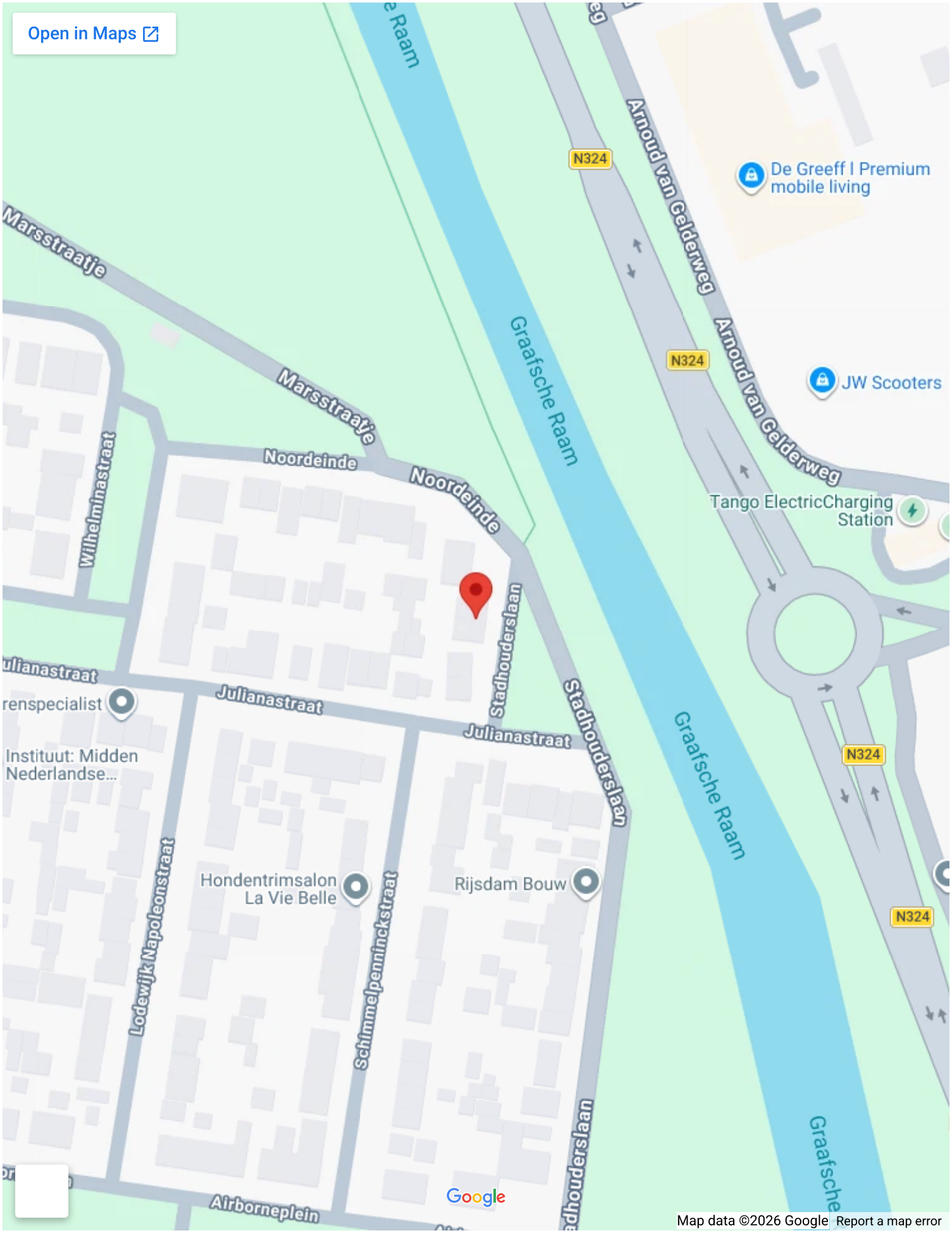
Bergruimte

Soort parkeergelegenheid:	Op eigen terrein en openbaar parkeren

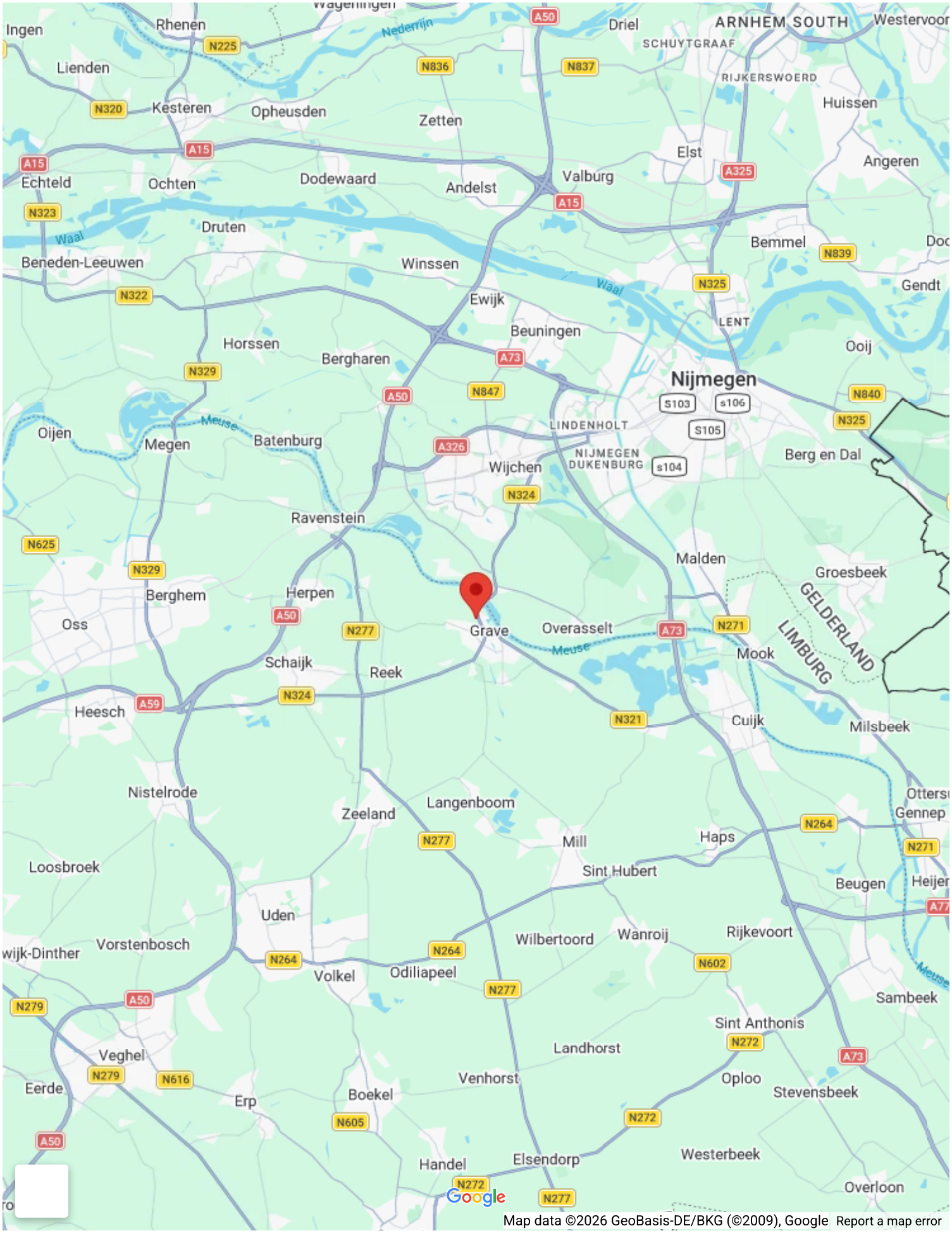
Garage

Soort garage:	Vrijstaande stenen garage
Capaciteit garage:	1
Voorzieningen garage:	Elektra en stromend stromend water

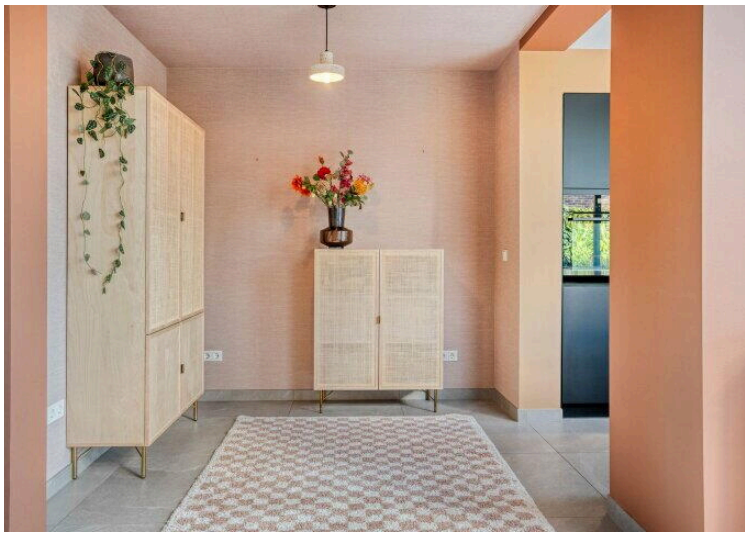
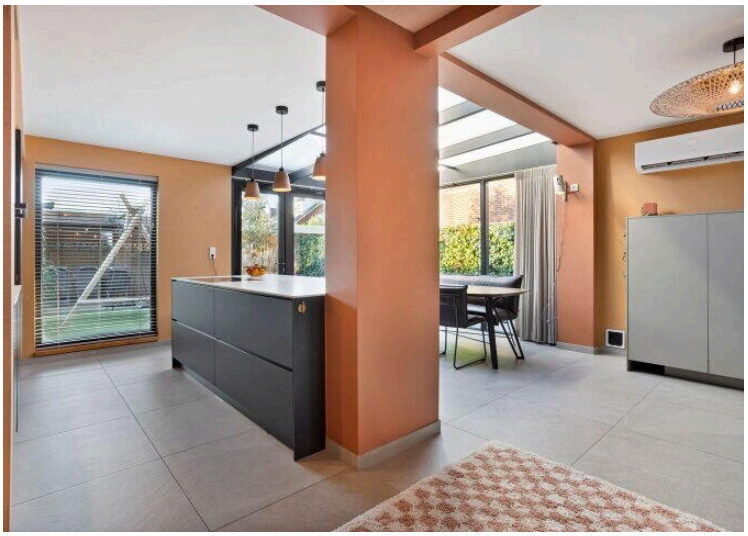
Op de kaart


Open in Maps
Marsstraatje
Marsstraatje
Noordeinde
Noordeinde
Wilhelminastraat
Julianastraat
Julianastraat
Julianastraat
Stadhouderslaan
Stadhouderslaan
Stadhouderslaan
Graafsche Raam
Graafsche Raam
Graafsche
N324
N324
N324
N324
Arnoud van Gelderweg
Arnoud van Gelderweg
De Greeff I Premium mobile living
JW Scooters
Tango ElectricCharging Station
renspecialist
Instituut: Midden Nederlandse...
Hondentrimsalon La Vie Belle
Rijsdam Bouw
Lodewijk Napoleonstraat
Schimmelpenninckstraat
Airborneplein
Google
Map data ©2026 Google
Report a map error

Op de kaart

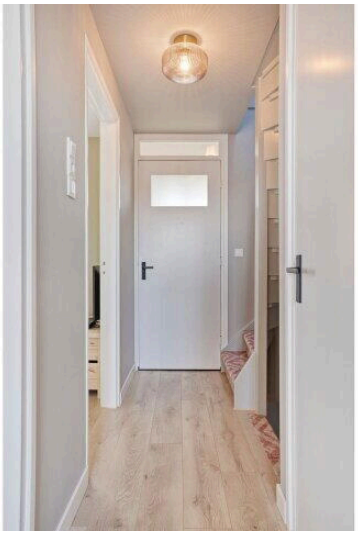
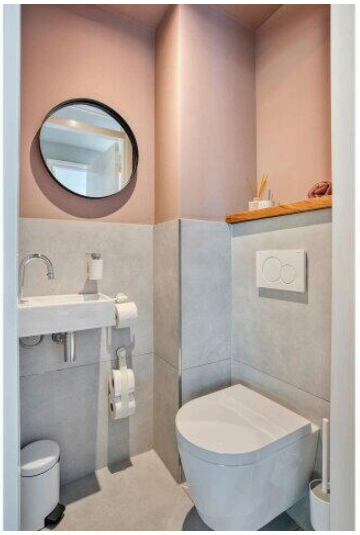

Ingen
Rhenen
Nederrijn
Driel
ARNHEM SOUTH
SCHUYTGRAAF
RIJKERSWOERD
Huissen
Lienden
Kesteren
Opheusden
Zetten
Elst
Angeren
Echteld
Ochten
Dodewaard
Andelst
Valburg
Druten
Waal
Bemmel
Beneden-Leeuwen
Winssen
Gendt
Ewijk
LENT
Beuningen
Horssen
Bergharen
Ooij
Nijmegen
Oijen
Megen
Batenburg
Meuse
LINDENHOLT
NIJMEGEN
DUKENBURG
Berg en Dal
Wijchen
Ravenstein
Malden
Groesbeek
GELDERLAND
LIMBURG
Berghem
Herpen
Oss
Grave
Overasselt
Mook
Schaijk
Reek
Heesch
Cuijk
Milsbeek
Nistelrode
Zeeland
Langenboom
Mill
Haps
Loosbroek
Sint Hubert
Beugen
Uden
Vorstenbosch
Wilbertoord
Wanroij
Rijkevoort
Volkel
Odiliapeel
Sambeek
Sint Anthonis
Veghel
Landhorst
Eerde
Venhorst
Oploo
Stevensbeek
Erp
Boekel
Handel
Elsendorp
Westerbeek
Overloon
Google
Map data ©2026 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google
Report a map error



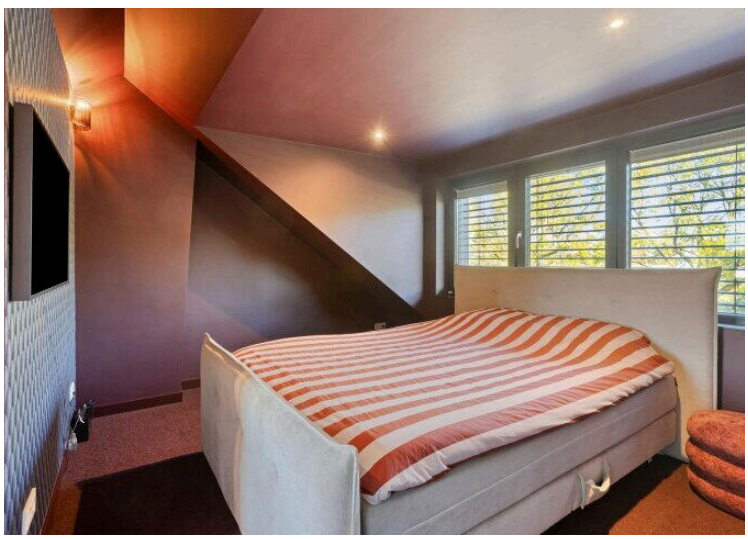
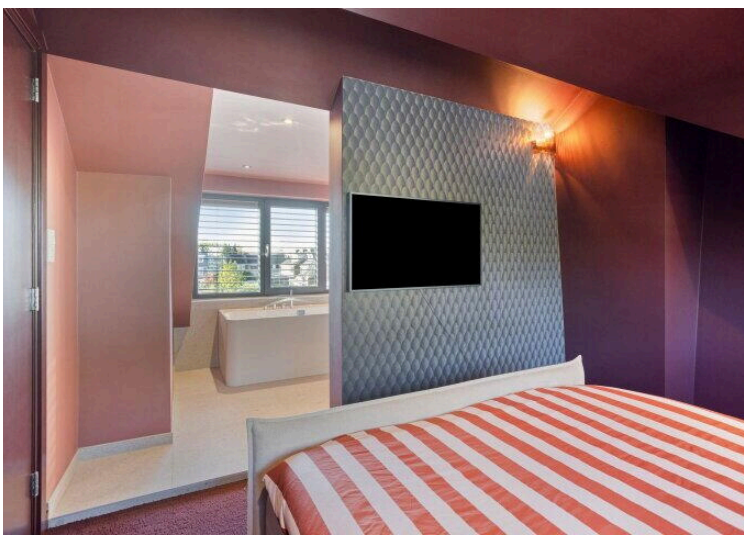


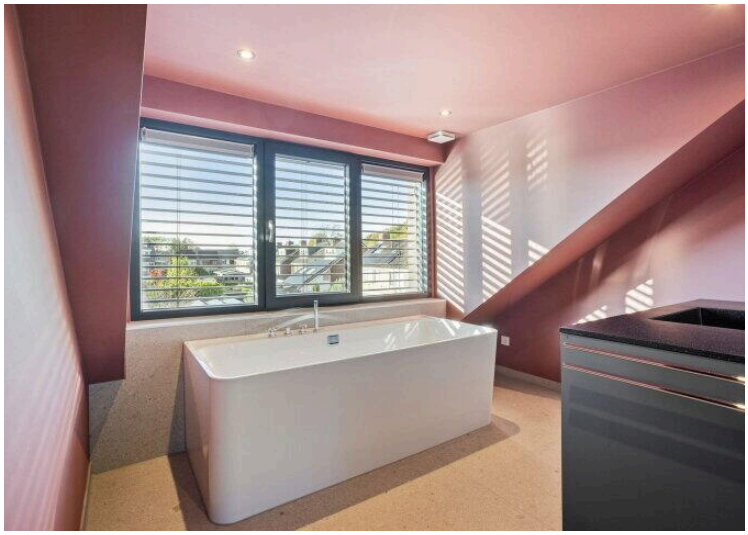
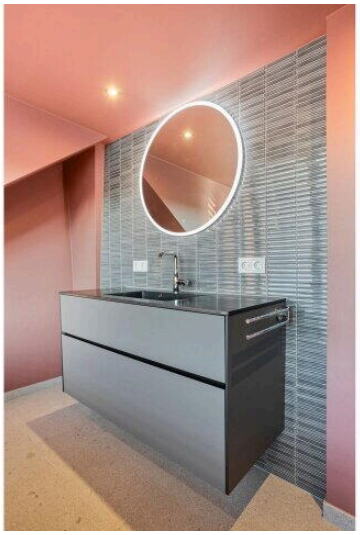


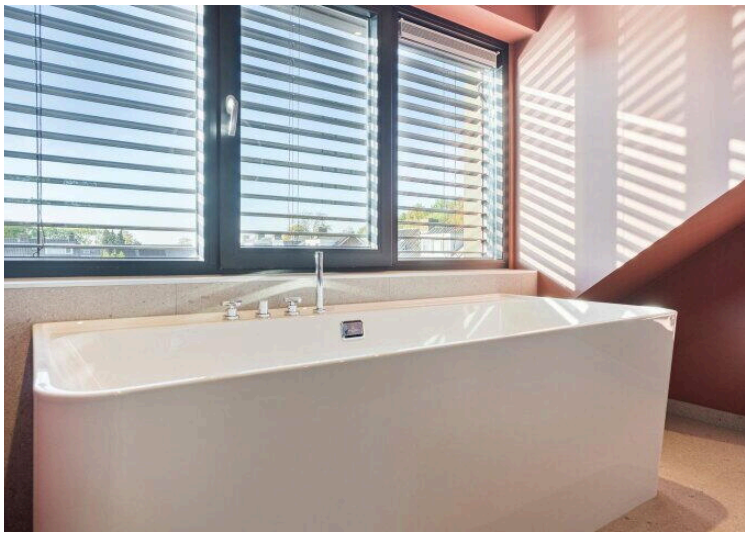





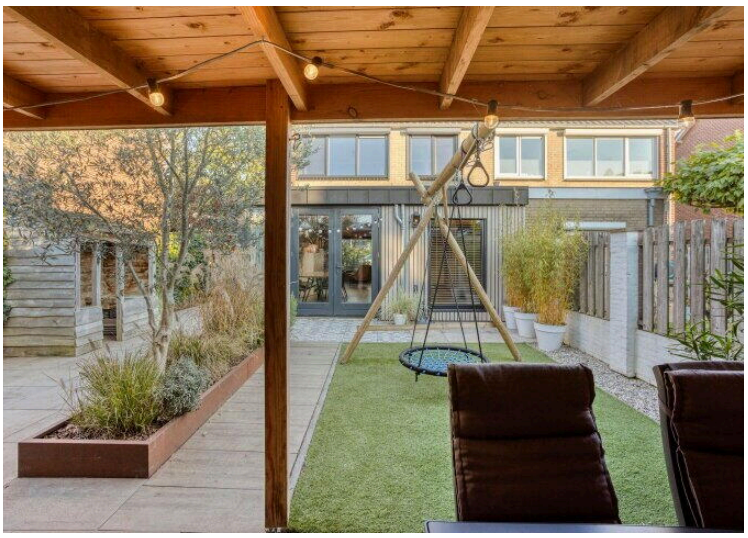


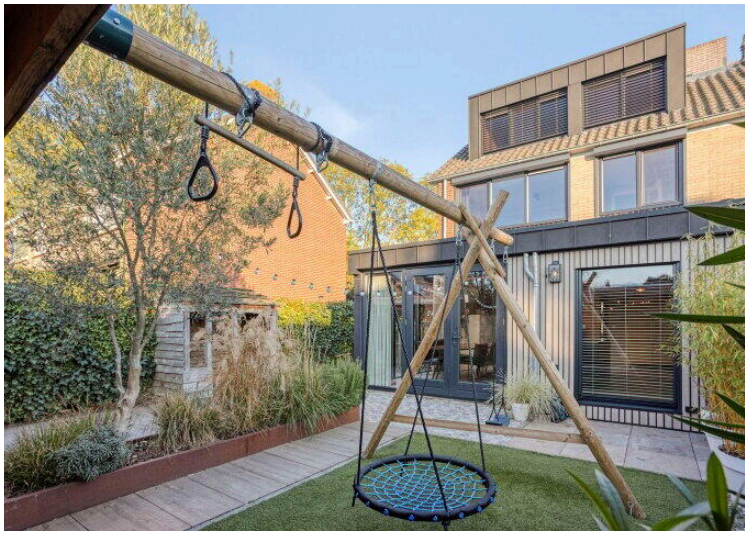








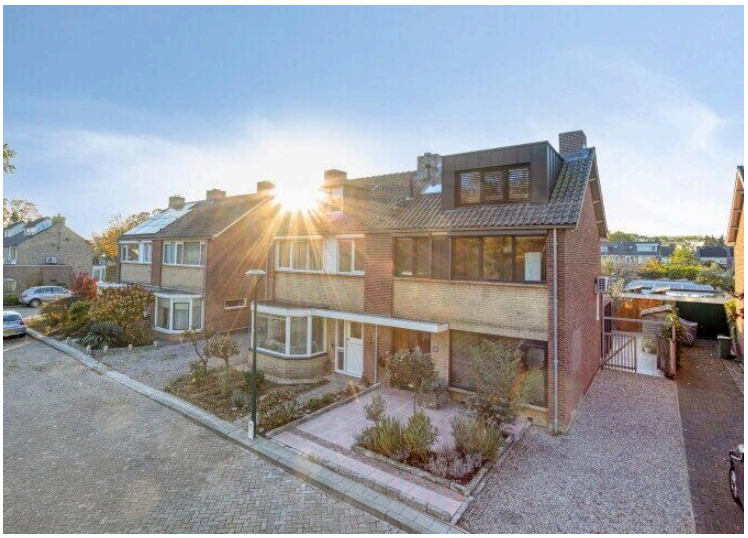














Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

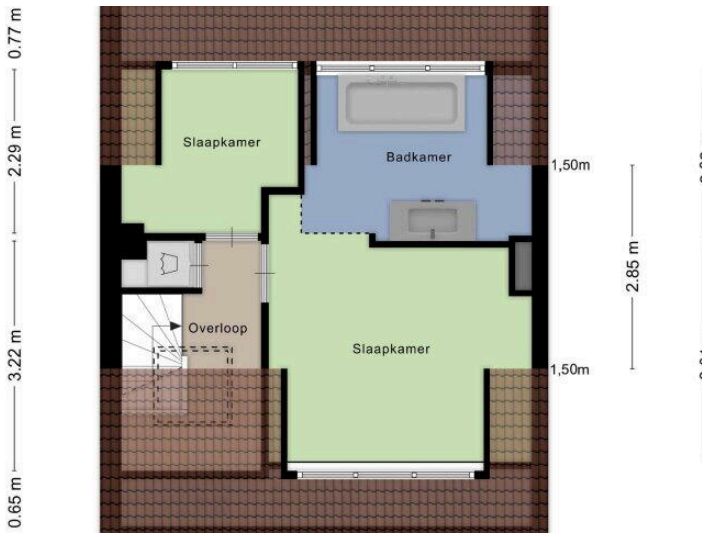


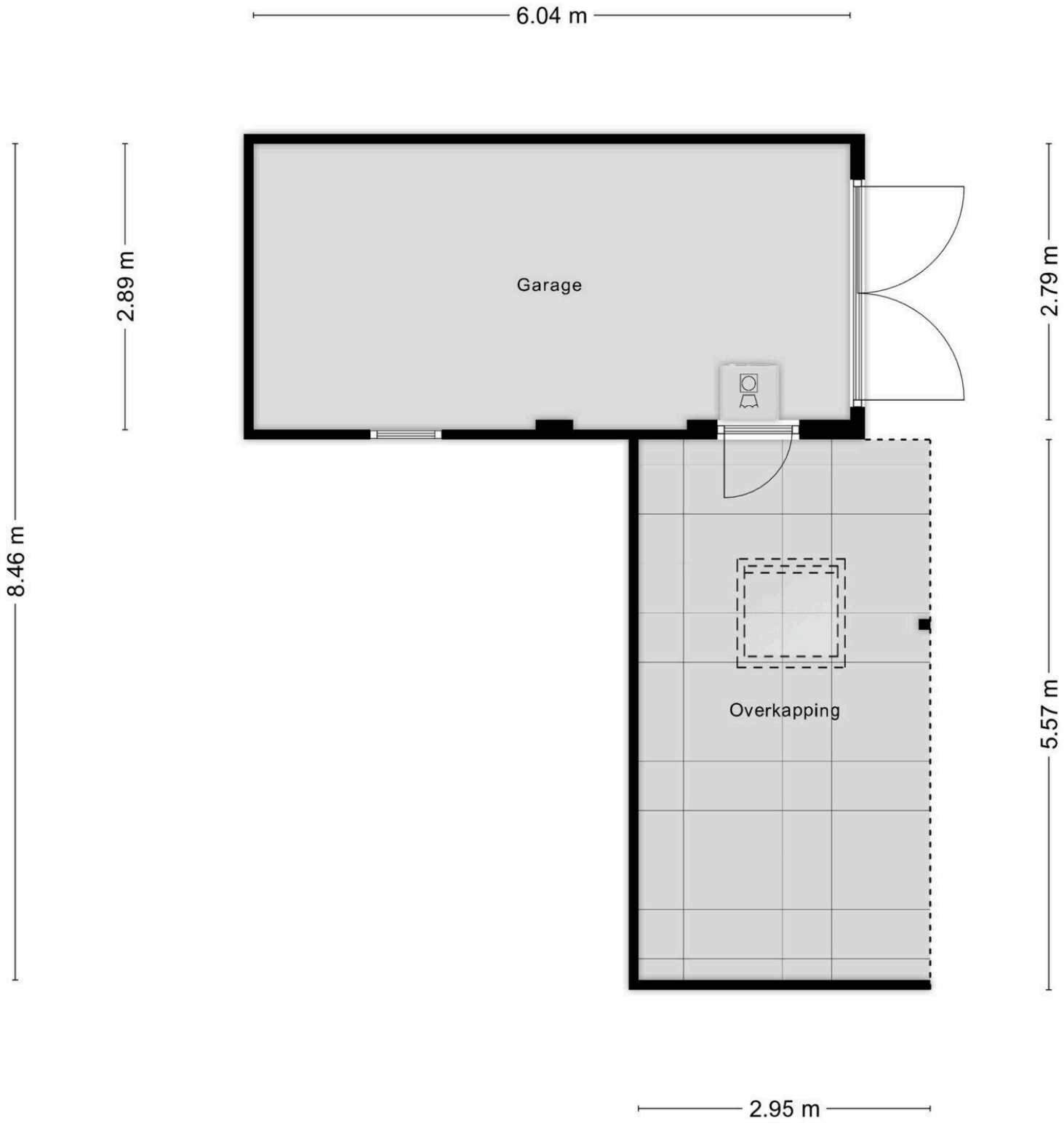
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

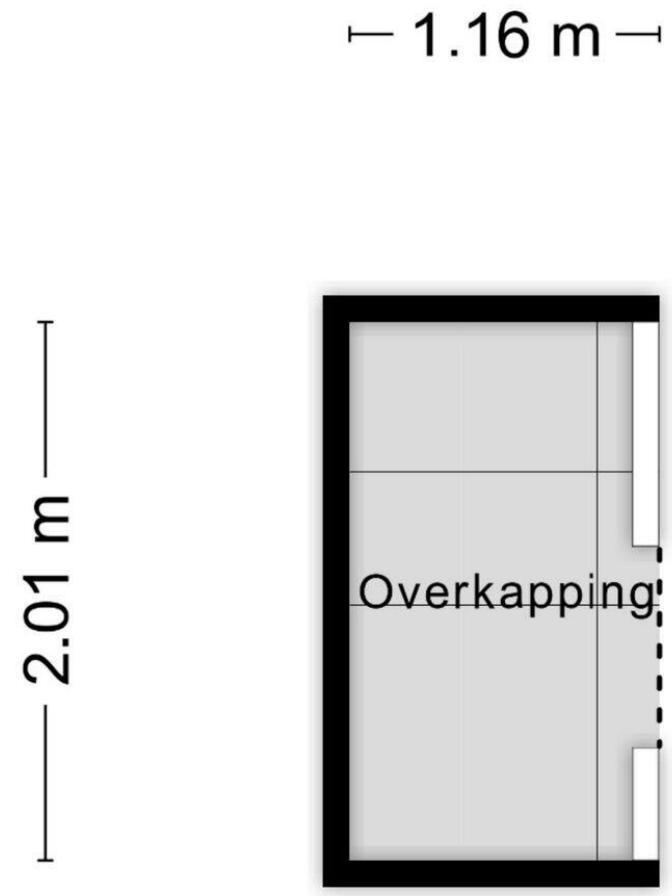


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl


0.77 m
2.29 m
3.22 m
0.65 m
Slaapkamer
Badkamer
Overloop
Slaapkamer
1,50m
1,50m
2.85 m



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



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

Stadhouderslaan 44

www.stadhouderslaan44.nl



HW Makelaardij Wijchen

Tunnelweg 5
6601 CR, Wijchen

www.hwmakelaardij.nl
024 - 642 2776

Scan Mij!