



(024) 642 27 76
info@hwmakelaardij.nl
www.hwmakelaardij.nl

2

Schoolstraatje VELP

Vraagprijs
€ 1.195.000 k.k.

Vastgoed
Ned.



Kenmerken

Aanvaarding
in overleg

Soort woning
woonboerderij

Type woning
vrijstaande woning

Bouwjaar
1910

Woonoppervlakte
226 m²

Perceeloppervlakte
6420 m²

Inhoud
1365 m³

Aantal slaapkamers
4

Isolatie
dakisolatie, dubbel glas

Energieklasse
E

Verwarming
c.v.-ketel

Tuin locatie
Tuin rondom





Unieke buitenkans: wonen met ruimte, rust en ongekennde mogelijkheden

Op een schitterend perceel van maar liefst 6.420 m² ligt deze karakteristieke woonboerderij met rieten kap dat ruimte, privacy en potentie biedt zoals je dat nog zelden tegenkomt. De ligging, de omvang van het perceel en de mogelijkheden voor wonen, werken en recreatie maken dit tot een uniek bezit.

De hoofdwoning beschikt over een grote leefruimten met authentieke details en prachtig uitzicht over de omliggende landerijen. De eerste verdieping biedt volop ruimte om meerdere slaapkamers te realiseren, wat dit huis geschikt maakt voor grote gezinnen of andere woonwensen. Deze plek biedt volop mogelijkheden om er jouw ultieme droomhuis van te maken.

Een uniek pluspunt is het grote vrijstaande gastenverblijf van ca. 106 m²: volledig zelfstandig, met twee slaapkamers, badkamer, nieuwe keuken en ruime veranda's. Perfect voor gasten, mantelzorg of praktijk aan huis of als inspirerende werkplek met uitzicht op de natuur.

De grote, groene tuin met gazon, volgroeide beplanting en diverse sportvelden maakt het plaatje compleet. Een perceel dat niet alleen privacy biedt, maar ook een rijkdom aan natuur en ontspanning. Verspreid over het terrein vind je een boomgaard met fruitbomen, een statige walnootboom, wilde bramenstruiken en een kippenverblijf. Daarnaast zijn er vele sportvelden en een eigen par-3 golfbaan. In de uitgestrekte tuin is alle ruimte voor kinderen om vrij te spelen, terwijl volwassenen genieten van stilte, vogels en landelijke vergezichten.

Locatie met karakter en bereikbaarheid

Deze woonboerderij ligt aan de rand van het dorp Oud-Velp, grenzend aan het vestingstadje Grave aan de Maas. Een prachtige landelijke omgeving, met voorzieningen op korte afstand. In zowel Velp als Grave zijn basisscholen, winkels, horeca en sportverenigingen aanwezig. Voor wie verder wil, zijn Nijmegen, 's-Hertogenbosch en Eindhoven uitstekend bereikbaar.

Wat deze woonboerderij en haar perceel echt uniek maakt?

Dat zit 'm in de combinatie van ruimte, karakter en mogelijkheden.

De belangrijkste kwaliteiten op een rij:

- Unieke woonboerderij met karakter en stijl
- Gastenverblijf met eigen voorzieningen
- Groot perceel (6.420 m²) met privacy, natuur en ontspanning
- Eigen golfbaan, jeu de boules-baan en diverse sportvelden
- Uitgebreide mogelijkheden voor werken aan huis en dubbele bewoning

Voor wie zoekt naar vrijheid, karakter en een uniek buitenleven, met de ruimte om het volledig naar eigen hand te zetten, is dit een kans die zich zelden voordoet.

Beleef zelf de charme van deze woonboerderij dus maak snel een afspraak voor een bezichtiging!



Indeling van de woning

De hoofdwoning biedt verrassend veel leefruimte met karaktervolle elementen zoals eiken vloeren, authentieke tegels en sfeervolle zichtlijnen naar de tuin. De begane grond beschikt over meerdere woon- en slaapvertrekken, waaronder een ruime woonkamer, moderne keuken (2016), drie slaapkamers en een badkamer. De keuken vormt het hart van het huis en combineert landelijke charme met moderne inbouwapparatuur. Een absolute plus is de tuin-/woonkamer van maar liefst 50 m², een ideale ruimte voor ontspanning, werk, hobby's of het ontvangen van gasten, met onder andere een biljart en een gezellige zitkuil. Vanuit hier heeft u via dubbele deuren toegang tot de tuin met aansluitend een groot terras. Achterin de woning bevindt zich de klusruimte en een grote hobbyruimte.

Op de verdieping bevinden zich een slaapkamer en een zeer royale zolderruimte bereikbaar via een aparte trapopgang. De zolder biedt mogelijkheden voor uitbreiding, bijvoorbeeld met extra slaapkamers, een werkkamer of een atelier. Door het plaatsen van dakkapellen kan de potentie van de zolderruimte door een simpele ingreep optimaal worden benut (ca. 65 m² extra verblijfsruimte).

Bijgebouw

Het vrijstaande gastenverblijf van circa 106 m² is volledig zelfstandig uitgevoerd, met alles erop en eraan. De houten spantconstructie is volledig in het zicht gelaten waardoor er een prachtige ruimtelijke leefruimte is ontstaan. De riante overkappingen aan beide zijden zorgen voor een zo optimaal beleving van de natuurlijke omgeving. Met twee slaapkamers, een moderne badkamer, eigen keuken en woonkamer met dubbele tuindeuren biedt het comfort en privacy voor jezelf of logees. De grote veranda's aan voor- en achterzijde maken het mogelijk om heerlijk buiten te zitten met een sfeervolle open haard als verlengstuk van het buitenleven. Moderne voorzieningen zoals glasvezel, zonnepanelen (2024) en vloerverwarming in het bijgebouw maken het geheel compleet.

Tuin en erf

De tuin is een waar landschap op zich: een uitgestrekt gazon, meerdere terrassen van oude klinkers, een verhoogd zonneterras op het zuiden, volwassen beplanting en een idyllisch uitzicht over de landerijen. Voor kinderen is het erf een paradijs met een speelveld, boomhut, glijbaan en sportvoorzieningen zoals een volleybalveld, basketbalveld, voetbalveld en een eigen par-3 golfbaan incl. "green" en bunker. Verder zijn er praktische voorzieningen zoals een houtopslag, een kippenverblijf en een ruime garage/hobbyruimte die rechtstreeks vanuit het woonhuis toegankelijk is.

Kenmerken Oppervlakten en inhoud:

- Wonen hoofdwoning: 226 m²
- Wonen gastenverblijf: 106 m²
- Overige inpandige ruimte: 145 m²
- Gebouw gebonden buitenruimte: 68 m²
- Externe bergruimte: 61 m²
- Gebruiksoppervlakte totaal: 606 m²
- Perceelgrootte: 6.420 m²
- Inhoud hoofdwoning: 1365 m³
- Inhoud gastenverblijf: 511 m³



Indeling:

- Aantal slaapkamers: 6 (hoofdwoning 4, gastenverblijf 2)
- Aantal badkamers: 2 (hoofdwoning 1, gastenverblijf 1)
- Tuin-/leef en woonkamers: 3 (hoofdwoning 2, gastenverblijf 1)

Installaties en voorzieningen:

- Energielabel: E
- CV-installatie: hoofdwoning Nefit Topline (2013) en bijgebouw: (2015)
- 16 zonnepanelen (430 WP), geplaatst in 2024
- Glasvezel aanwezig, meterkast met 3-fase aansluiting
- Vloerverwarming: bijgebouw
- Isolatie: dak (steenwol / isolatieplaten), gevel (steenwol), verdiepingsvloer (steenwol), begane grond bijgebouw (harde isolatie)
- Meranti kozijnen, HR+ beglazing
- Betonnen begane grondvloer, geïsoleerde houten verdiepingsvloer
- Schilderwerk buiten: 2024

Buitenruimte:

- Groene erfafscheidingen, boomgaard met onder andere fruitbomen, walnootboom en bramenstruiken.
- Kippenverblijf(en) met uitloop, overkappingen houtopslag
- Par-3 golfbaan, jeu de boules baan, sportvelden, speeltuin
- Zithoekjes/-bankjes op meerdere plekken rondom het huis
- Terrassen van oude klinkers, verhoogd zonneterras
- Oprit met grind, zeer ruime parkeergelegenheid

Overig:

- Beschermd dorpsgezicht
- Gezamenlijke (zit)grasmaaier met twee burens

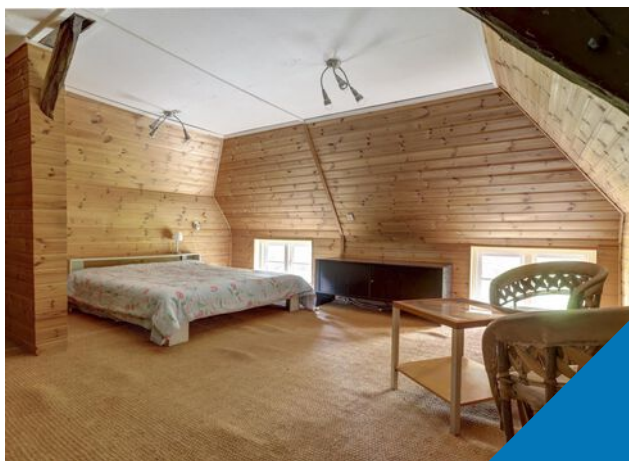
Gemeentelijke lasten (per jaar):

- OZB: € 685,40
- Afvalstoffenheffing: € 261,00
- Rioolheffing: € 262,44

Verbruik jaarlijks:

- Elektra: 3.269 kWh
- Gas: 2.280 m³
- Water: 152 m³

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





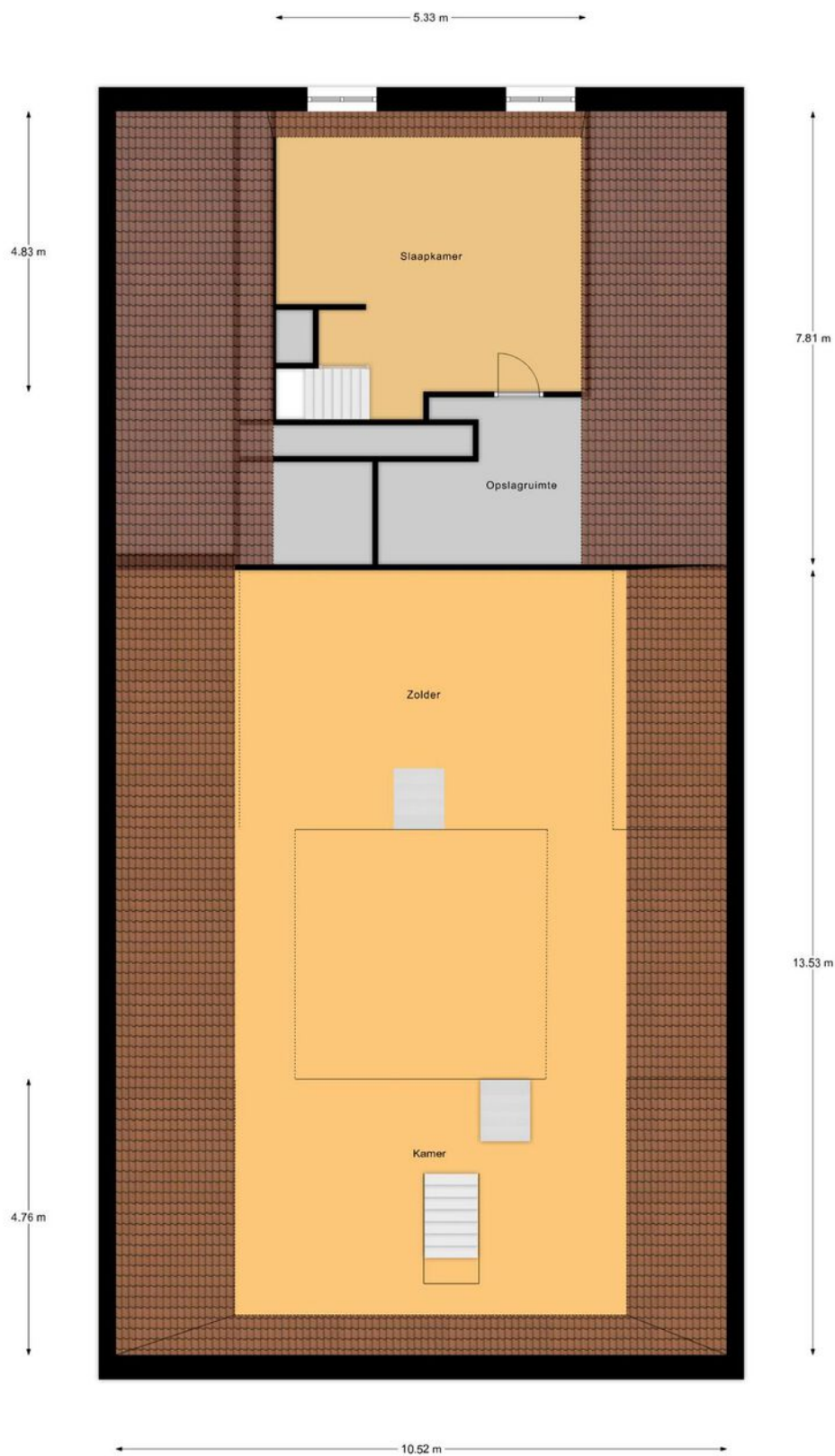


Begane grond



Begane Grond

1e Verdieping

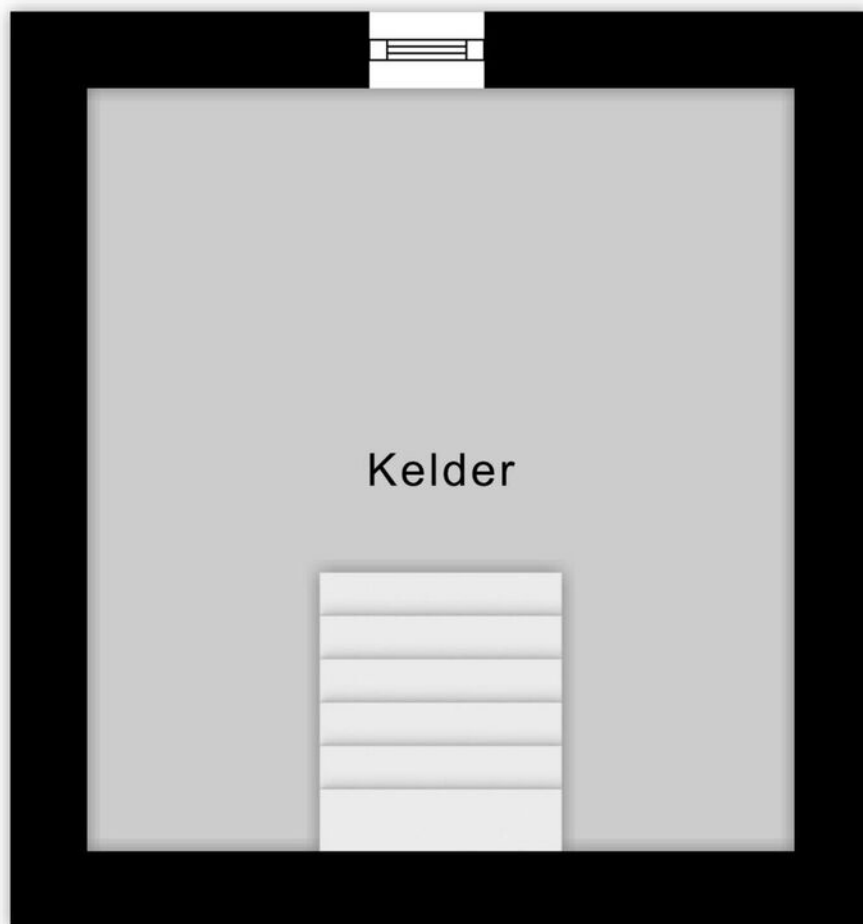


1e Verdieping





Bijgebouw Begane Grond



3.00 m

2.77 m

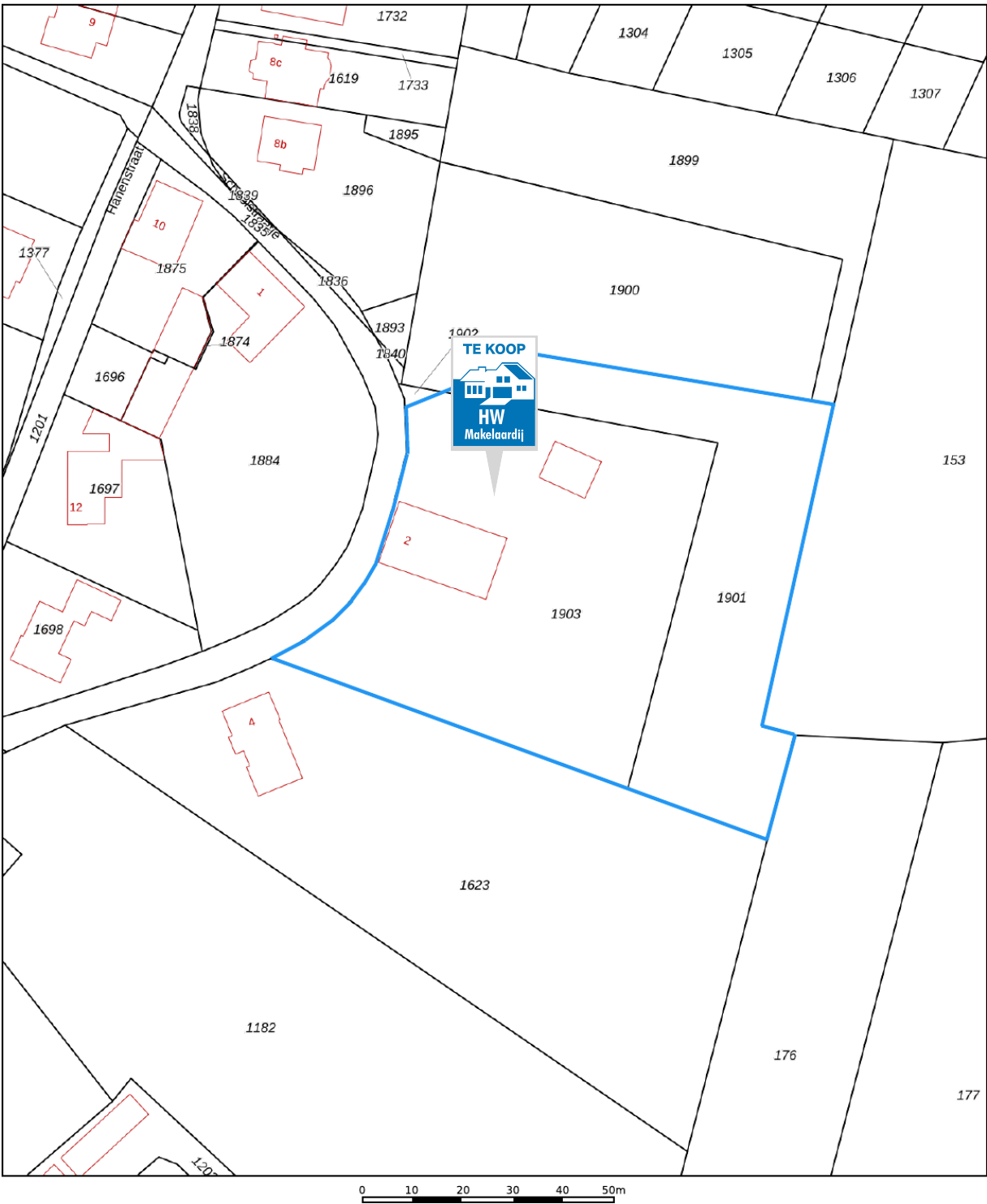
Kelder





Kadastrale kaart

Uw referentie: HW Makelaardij



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Grave

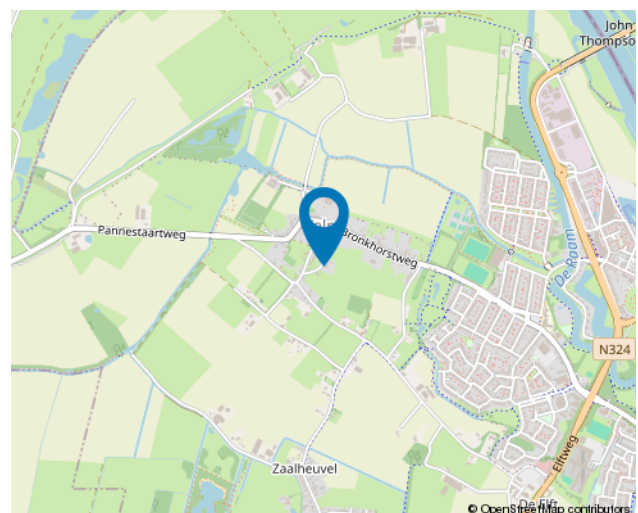
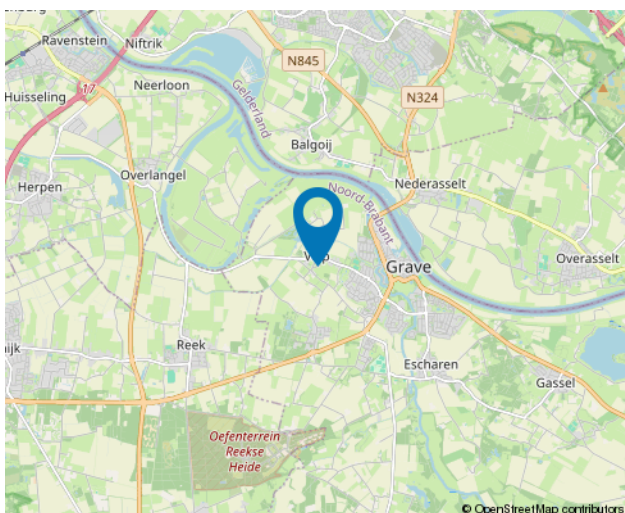
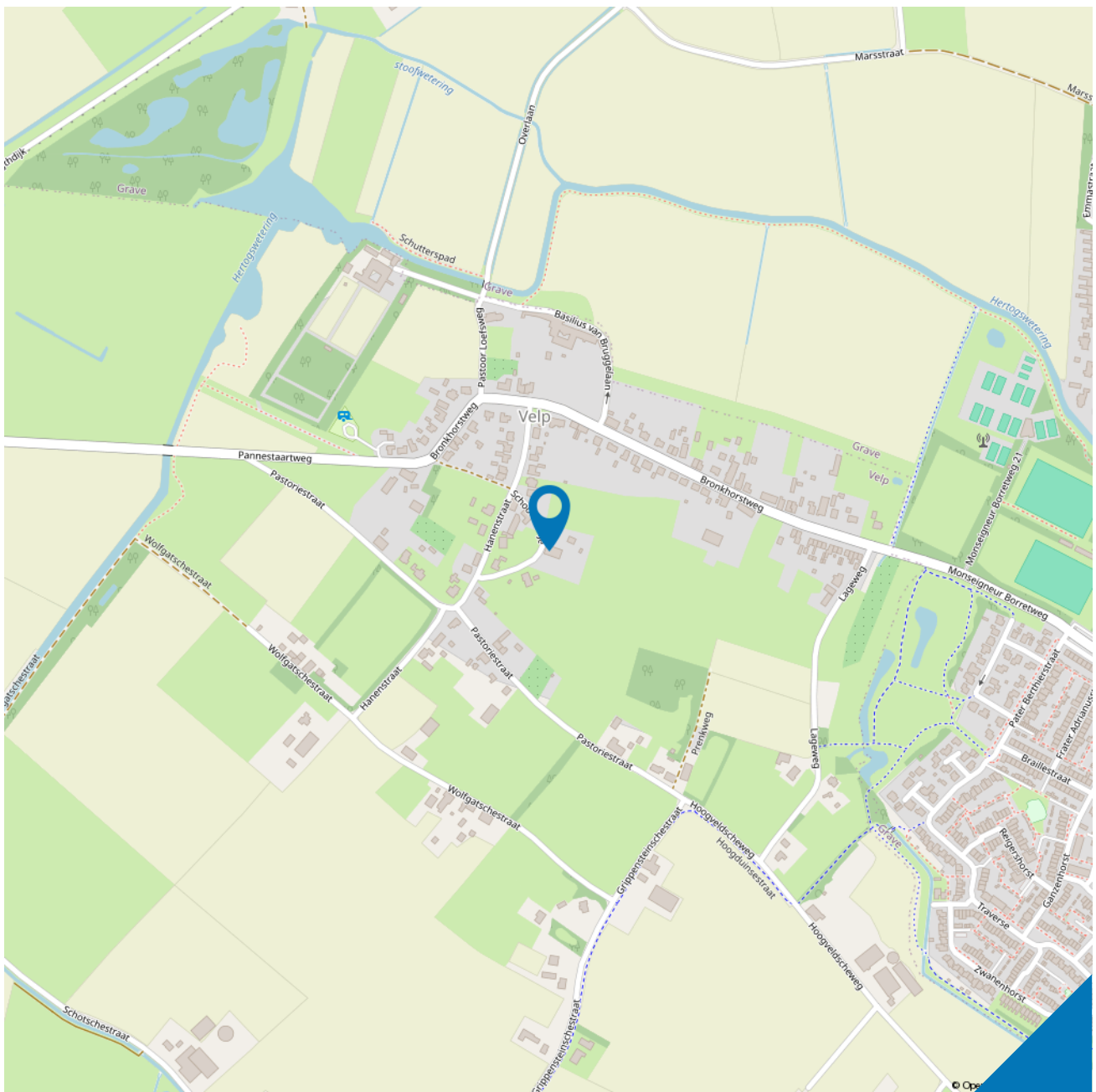
Sectie H

Perceel 1903

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

Locatie op de kaart



Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Houtkachel	X		
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- bouwlamp zolder		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- geluidsinstallatie bijgebouw			X
- Veel van huidige inrichting kan in overleg met verkopers worden overgenomen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Biljard woonhuis			X
- Tafelvoetbaltafel			X
-	X		
-	X		
Woning - Keuken			

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
pizza oven			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
kippenkooi	X		
houthokken	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- voetbalgoals	X		
- volleybalnet	X		

10 meest gestelde vragen



Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van VBO doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u opzoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een VBO makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende VBO makelaar aan belangstellenden vertellen dat een, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De VBO makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een

uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluitende vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper als nog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.



6. Mag een makelaar van VBO tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar van VBO een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn VBO-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende VBO makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van VBO zal in de tussentijd proberen niet met een andere

partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende VBO makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hier van voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangen behartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.



Lieke Timmermans, Mike Eichelsheim, Henk Walraven, Corrie Marinussen, Eric Rossen en Willie Walraven

HW Makelaardij is gespecialiseerd in aan- en verkoop van huizen, appartementen, woonboerderijen, bouwkvavels etc. in Wijchen met haar kerkdorpen, Grave, Nijmegen en omgeving. Voor taxaties, hypotheke en juridisch advies ben u bij HW Makelaardij ook aan het juiste adres.

Bij HW Makelaardij ben u verzekerd van een enthousiaste aanpak, open communicatie en duidelijke afspraken. Wij geven u persoonlijke aandacht en begeleiden u op een actieve en deskundige wijze.

Onze sterke punten zijn:

- HW Makelaardij heeft een kleine portefeuille, waardoor wij u ruimschoots persoonlijke aandacht en advies op maat kunnen bieden.
- HW Makelaardij begeleidt u intensief tijdens het gehele proces.

Bent u voornemens uw huis binnenkort te verkopen? HW Makelaardij biedt u gratis een geheel vrijblijvende waardebeoordeling van uw huis aan. Na deze waardebeoordeling heeft u meer inzicht in uw aan- of verkoop beslissing. Voor meer informatie of om een afspraak te maken, kunt u contact met ons opnemen.



HW Makelaardij
Hoeveweg 40
6613 AE Balgoij
T. 024-642 27 76

HW Makelaardij als aankoopmakelaar?



Droomhuis gezien? Neem ons als aankoopmakelaar mee!

Wanneer u een huis wilt kopen, adviseren wij u een aankoopmakelaar in de arm te nemen. Een aankoopmakelaar behartigt namelijk uw belang bij het aankopen van een woning.

Belangrijke beslissing

Het kopen van een huis is een belangrijke beslissing. Als aankoopmakelaar denken wij met u mee en kunnen u een passend advies geven. Ons team is u volledig van dienst en begeleidt u door het gehele traject.

Van bezichtiging naar eindoordeel

Terwijl u checkt of het huis aan uw wensen voldoet, kijken wij alvast verder. Hoe is de onderhoudssituatie? Zijn er gebreken? Soms zullen wij u adviseren om een bouwkundige keuring uit te laten voeren.

Als dit het huis van uw dromen is, dan graven wij nog wat dieper. Hoe zit het bijvoorbeeld met bestemmingsplannen, het energielabel en milieuaspecten? Wij weten de gegevens snel boven water te krijgen. Daarnaast wordt u geïnformeerd over het te volgen biedingsproces en of er al meerdere biedingen zijn.

Van onderhandeling naar koopovereenkomst

Nu is het zaak de juiste biedingsstrategie en het beste openingsbod te bepalen. Wij kunnen u daarin objectief adviseren en bijstaan.

Met een schat aan ervaring en hulp van o.a. de VBO- database weten wij in hoeverre de vraagprijs met de actuele marktwaarde overeenkomt.

Gefeliciteerd! Uw eindbod is geaccepteerd en de koopovereenkomst kan getekend worden, maar niet voordat wij deze grondig hebben doorgenomen.

Overdracht woning bij de notaris

De woning is geïnspecteerd en goedgekeurd. Het is nu slechts een kwestie van ondertekening van de akte van levering bij een notaris. De notaris zorgt ervoor dat uw woning ingeschreven wordt bij het Kadaster.

Ook weten wat uw woning waard is?



HW Makelaardij biedt u gratis een geheel vrijblijvende waardebeoordeling van uw huis aan.



Bent u nu benieuwd wat uw huis waard is?

Plan een gratis en vrijblijvende waardebeoordeling!

**Bel snel met:
024-6422776**