

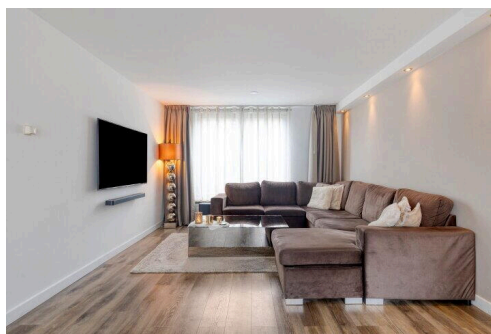
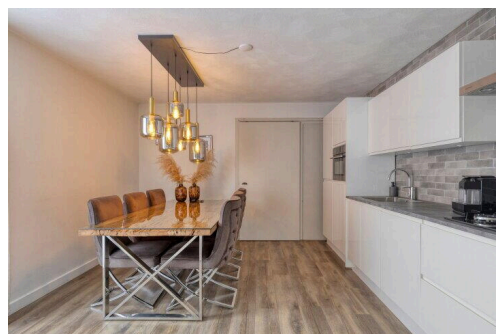
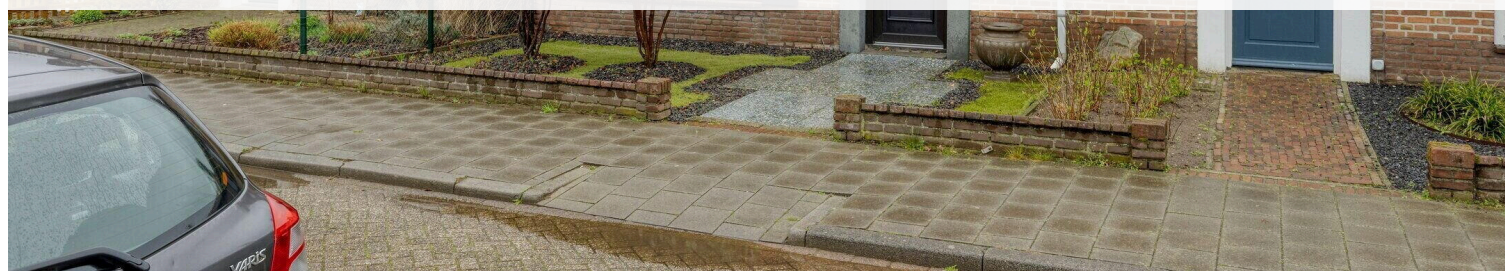
# Grave

Braillestraat 3 | Vraagprijs € 350.000 k.k.



## BESCHIKBAAR

[WWW.BRAILLESTRAAT3.NL](http://WWW.BRAILLESTRAAT3.NL)



<b>Type object:</b>	Tussenwoning
<b>Bouwjaar:</b>	1959
<b>Woonoppervlakte:</b>	131 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte:</b>	151 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud:</b>	540 m <sup>3</sup>
<b>Aantal kamers:</b>	4 kamers (3 slaapkamers)
<b>Website:</b>	<a href="http://www.braillestraat3.nl">www.braillestraat3.nl</a>



# Omschrijving

## Braillestraat 3, 5361 AJ Grave

Sfeervolle, instapklare tussenwoning met moderne keuken en badkamer in het charmante Grave!

Ben je op zoek naar een warme, sfeervolle woning waar je zó in kunt? Dan is deze ruime tussenwoning aan een rustige weg in een fijne woonwijk precies wat je zoekt! Met een moderne keuken en badkamer, drie ruime slaapkamers én zonnepanelen is dit een ideale woning voor starters en jonge gezinnen die comfortabel willen wonen zonder te klussen.

De woning is gelegen in het prachtige vestingstadje Grave, met een historisch centrum aan de Maas. Hier geniet je van gezellige terrasjes, leuke winkels en goede restaurants. Daarnaast zijn alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik, evenals basisscholen, voortgezet onderwijs en sportaccommodaties. Ook natuurliefhebbers kunnen hier hun hart ophalen met volop wandel- en fietsmogelijkheden in het nabijgelegen Raamdal. Dankzij de gunstige ligging zijn de snelwegen A50, A73, A326 en N324 uitstekend bereikbaar.

Laten we samen een kijkje nemen in het huis!

### Begane grond:

Via de entree kom je in de hal met meterkast, garderobe en een modern toilet. De royale L-vormige woon- en eetkamer is een heerlijke leefruimte, voorzien van inbouwspots (Philips Hue) en toegankelijk via een stijlvolle stalen glasdeur.

Vanuit de woonkamer heb je toegang tot een praktische trapkast en een extra bergruimte.

In het tussenhalletje richting de achtertuin bevindt zich de ruimte voor een losse koelkast en vriezer (gaan mee), evenals de cv-opstelling. Aansluitend vind je de ruime, moderne woonkeuken, voorzien van een 4-pits gaskookplaat, koelkast, vriezer, vaatwasser en combi-oven. De voormalige badkamer op de begane grond is momenteel niet in gebruik.

### Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot drie zeer ruime slaapkamers, allen voorzien van inbouwkasten en een nette laminaatvloer. De moderne badkamer (2022-2023) is royaal opgezet en beschikt over een ligbad, douche, toilet, wastafel en een praktische inbouwkast – een fijne plek om te ontspannen na een lange dag.

### Zolder:

Via een vlizotrap bereik je de ruime bergzolder met dakraam en de omvormer voor de zonnepanelen. Ideaal voor het opbergen van al je spullen.

### Tuin:

De voortuin is verzorgd aangelegd met tegels, siergrind en twee boompjes.

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk met bestrating en beschikt over een achterom.

### Bijgebouwen:

Aangebouwde stenen schuur voorzien van elektra

### Overige informatie:

- Energielabel C
- Zonnepanelen: 2023, 10 panelen

- Kozijnen: Kunststof
- Beglazing: Geheel dubbelglas HR+
- Cv-installatie: Remeha 2011
- Warmwaterboiler: Bosch 2023, i.c.m. zonnepanelen en SolarEdge S 440 optimizer
- Woonkamer en keuken: Beide voorzien van laminaat vloer
- Voorzieningen: Glasvezel, buitenzonwering en rolluik schuurdeur
- Badkamer: 2022-2023
- Vloeren: Begane grond en eerste verdieping betonnen vloer, 2e verdieping houten vloer
- Kruipruimte: Niet aanwezig
- Schilderwerk buiten: n.v.t.
- Parkeergelegenheid: Openbaar
- De woning is gelegen in een gebied dat is aangewezen als beschermd dorpsgezicht

#### Gemeentelijke lasten:

Onroerendzaakbelasting € 339,52 per jaar  
Afvalstoffenheffing vastrecht € 261,- per jaar  
Rioolheffing € 262,44 per jaar

#### Lokale belastingen:

Waterschapslasten € 363,- per jaar

#### Jaarlijks verbruik:

Elektra 2778 kWh  
Gas 853 m<sup>3</sup>  
Water 33 m<sup>3</sup>

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

## Kenmerken

Vraagprijs:	€ 350.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

## Bouw

Object type:	Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1959
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	131 m²
Perceeloppervlakte:	151 m²
Inhoud:	540 m³

## Indeling

Aantal kamers:	4 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers:	2 badkamers
Badkamervoorzieningen:	2 douches, wastafel, ligbad, toilet, en wastafelmeubel
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Buitenzonwering, glasvezelkabel, rolluiken, en zonnepanelen

## Energie

Energietabel:	C
Isolatie:	Dubbel glas
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Elektrische boiler
Cv ketel:	Remeha (gas gestookt combiketel uit 2011, eigendom)

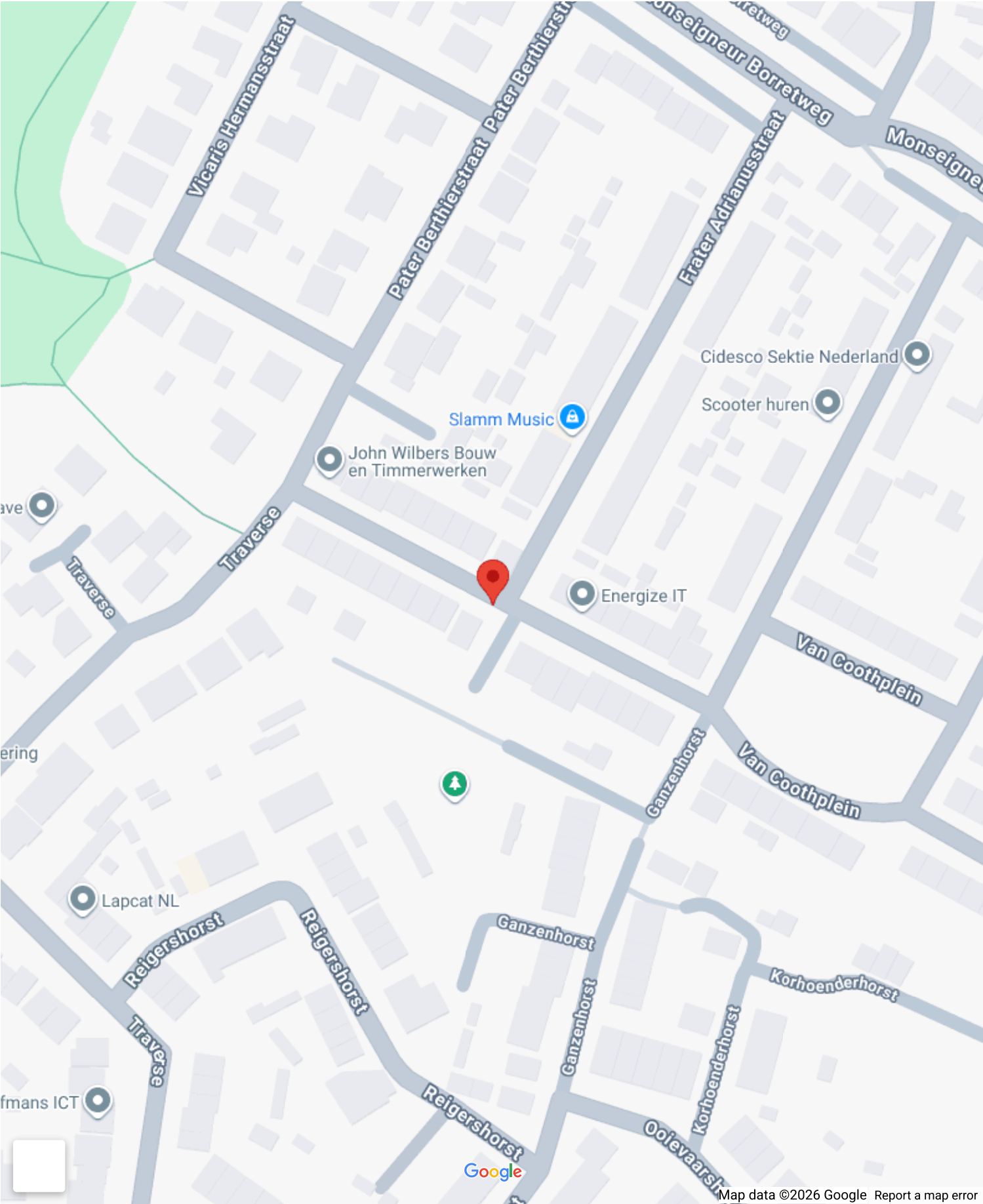
## Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg en in woonwijk
Tuin:	Achtertuintuin en voortuin
Voortuin:	27 m² (6,86 meter diep en 3,99 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het zuidwesten

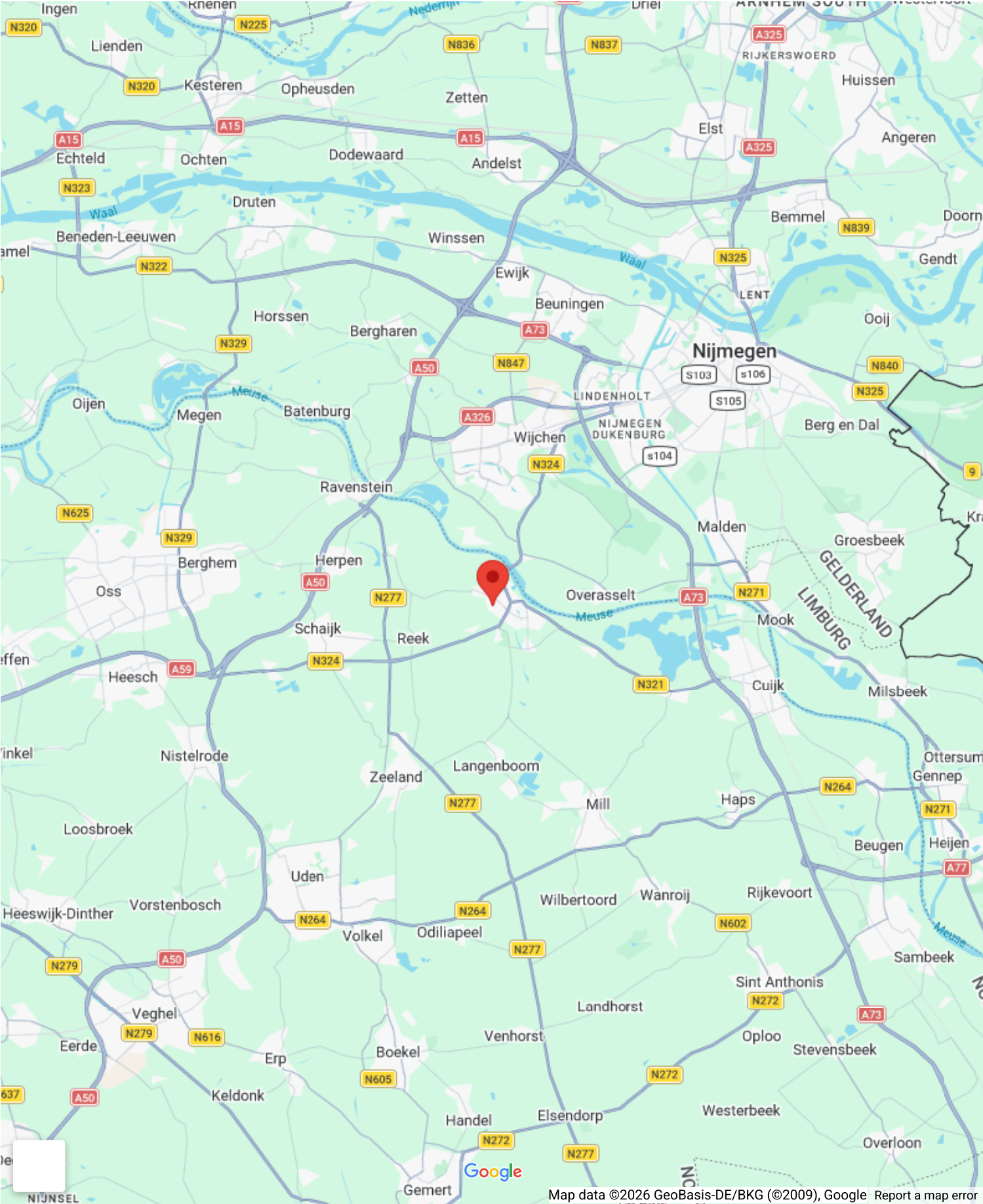
**Bergruimte**

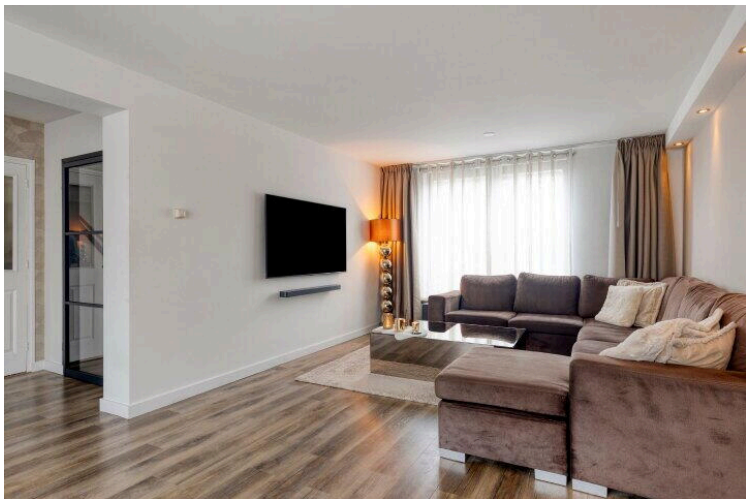
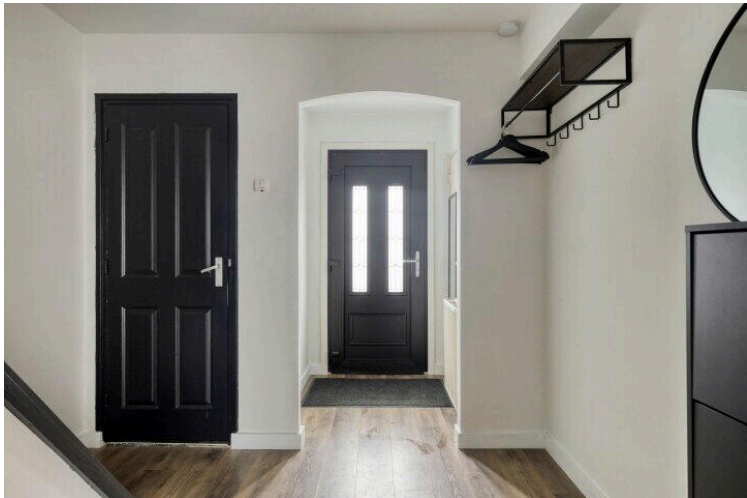
Schuur berging:	Aangebouwde stenen berging
Voorzieningen schuur:	Elektra
Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren

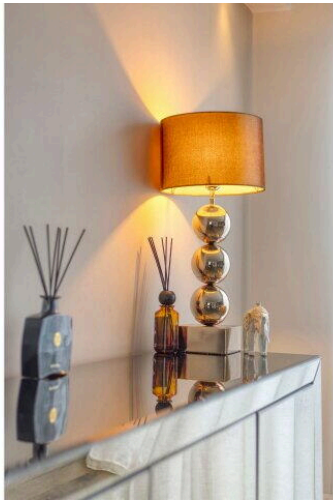
# Op de kaart

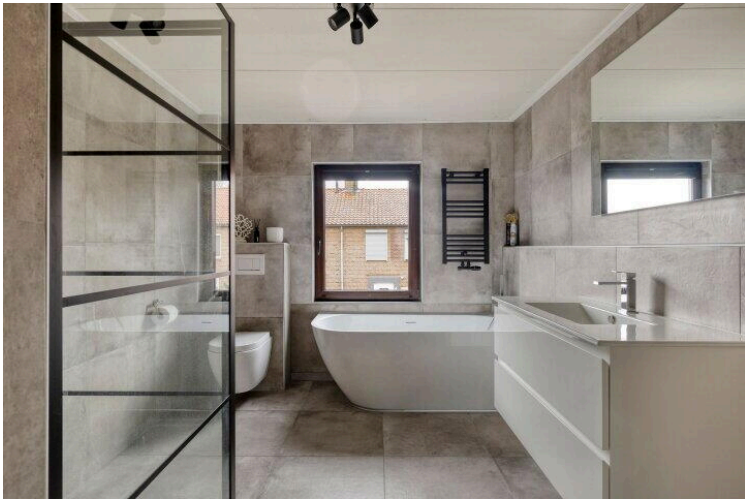
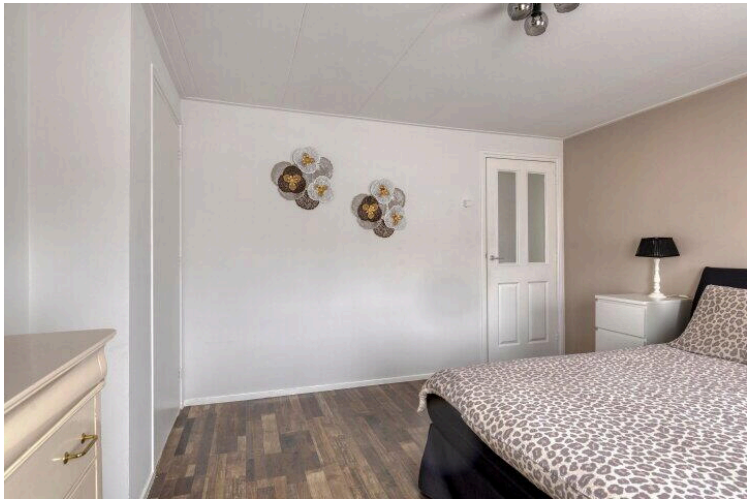
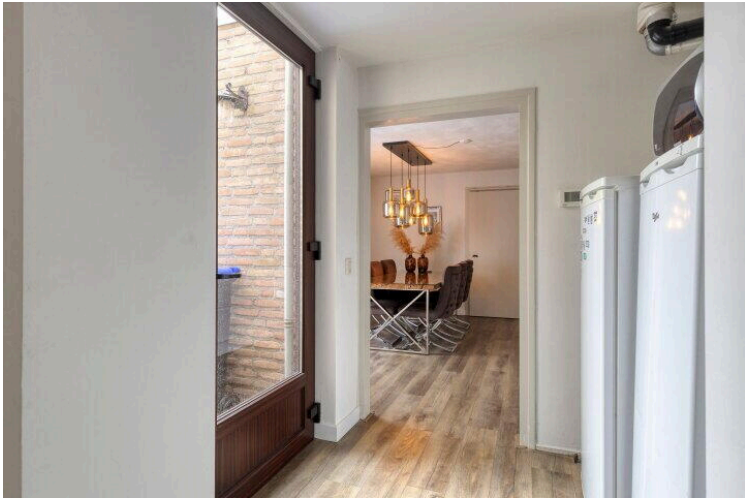


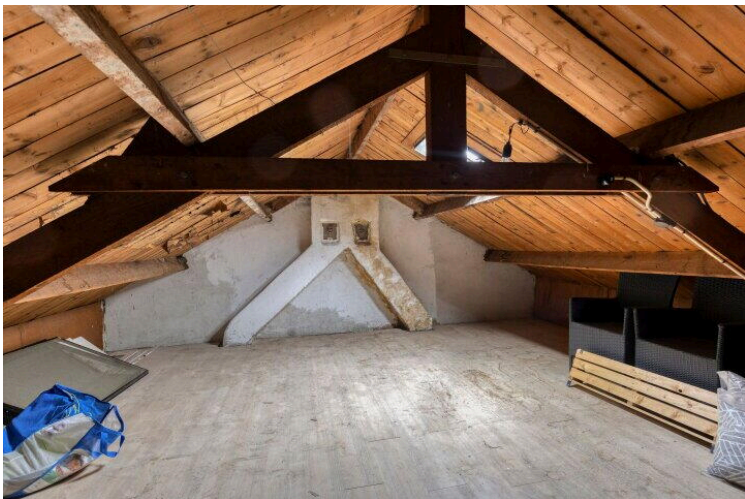
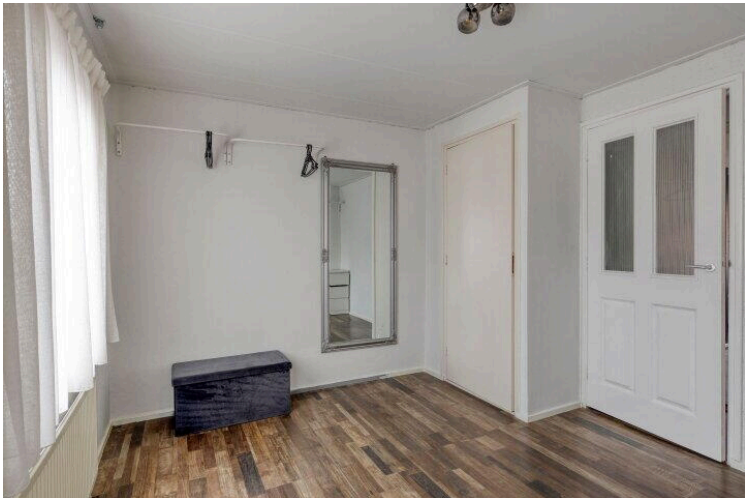
# Op de kaart

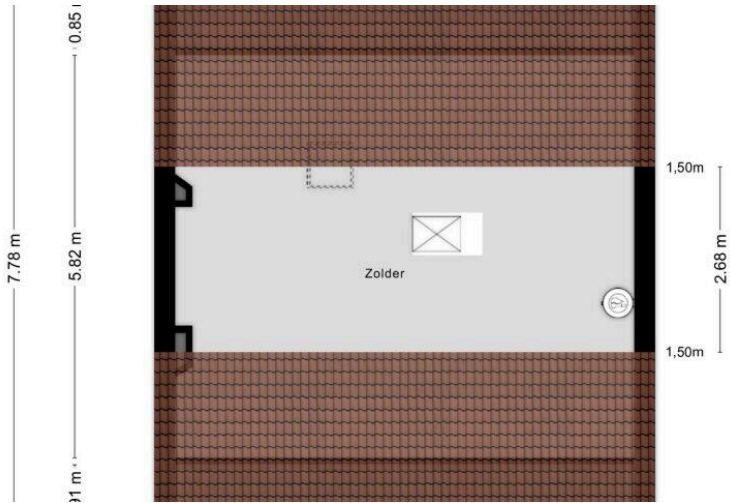
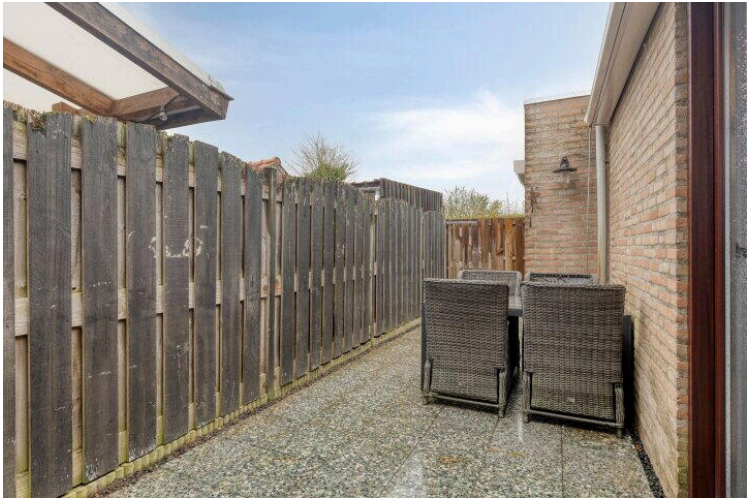










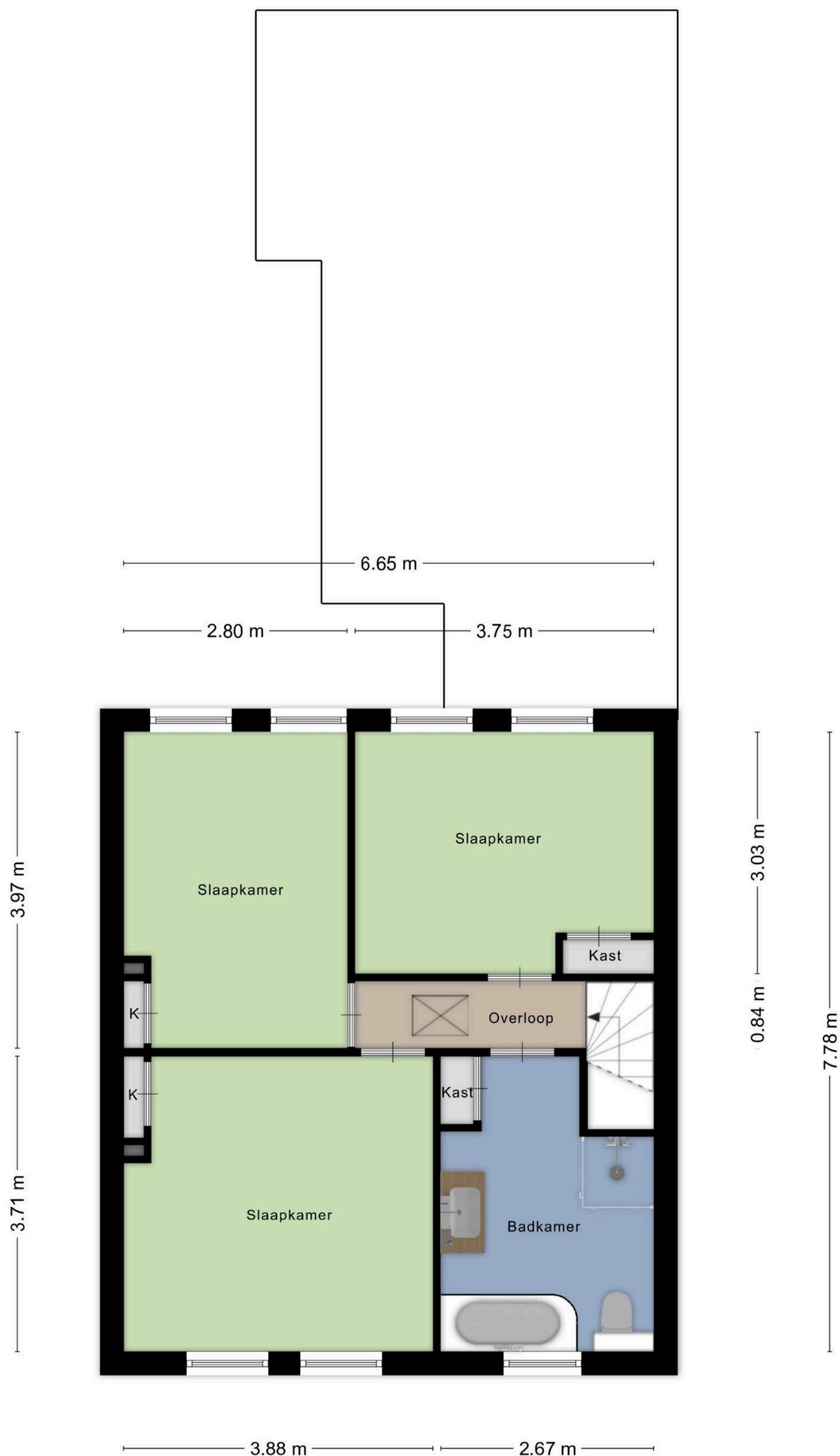




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Braillestraat 3

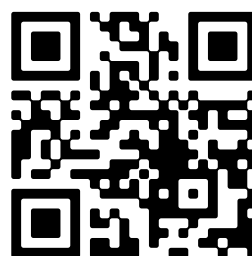
[www.braillestraat3.nl](http://www.braillestraat3.nl)



## HW Makelaardij Wijchen

Tunnelweg 5  
6601 CR, Wijchen

[www.hwmakelaardij.nl](http://www.hwmakelaardij.nl)  
024 - 642 2776



📱 Scan Mij!