

**Contact vestiging Gennepe**

Spoorstraat 131 0485-550450  
6591 GT Gennepe [gennepe@twanpoels.nl](mailto:gennepe@twanpoels.nl)

**Contact vestiging Cuijk**

Stationsplein 86 - 88 0485-319220  
5431 CE Cuijk [cuijk@twanpoels.nl](mailto:cuijk@twanpoels.nl)

# Gezamenlijk onderweg naar jouw *woondromen*

Makelaars voor bestaande  
en nieuwbouwwoningen,  
maar vooral voor jou.

Vraagprijs € 425.000,-- k.k.

 Burg. Raijmakerslaan 21 | 5361 KB Grave



# Ons *kantoor*

## Ons verhaal

Is je hart verkocht aan de omgeving bij ons in de regio Land van Cuijk en Noord-Limburg, maar heb je nog niet de juiste voordeur gevonden? Geen zorgen. We helpen je graag om jouw ideale woning te vinden, waarin jouw dromen en toekomst samenkomen.

Aangenaam, wij zijn Makelaardij Twan Poels en bij ons vind je bestaande en nieuwbouwwoningen in de mooiste regio van Nederland. Van pittoreske boerderijen tot moderne appartementen en van dorpen tot grote kernen: we hebben voor iedere smaak, elke droom en verschillende budgetten een mooi woningaanbod.

Bij het kopen van een huis willen we niets liever dan dat jij bewust de juiste keuze voor jezelf maakt.

Ontdek of deze woning voldoet aan jouw dromen en toekomstbeeld. Vraag jezelf daarom vooral af: "Is deze woning de juiste stap voor mij?" Denk aan de juiste prijs, de juiste woonomgeving en de juiste omstandigheden.

Zo zet jij met zekerheid de volgende stap. En als je je nieuwe voordeur opent? Dan voel je niets anders dan pure positiviteit.

Want we zijn gezamenlijk onderweg naar jouw woondromen.

Team Makelaardij Twan Poels

## Meet the *team*



**Twan Poels**

*Directeur Gennep en Cuijk  
NVM Makelaar & taxateur*



**Erwin Kersten**

*Directeur Cuijk  
NVM Makelaar & taxateur*



**Femke Vendel**

*NVM makelaar & taxateur*



**Martijn van Ooij**

*NVM Makelaar & taxateur*



**Vincent Visscher**

*Assistent makelaar*



**Claudia Tillemans**

*Officemanager / verhuurassistente*



**Kimber Heere**

*Nieuwbouwassistente*



**Moniek Kersten**

*Binnendienst- en  
marketingmedewerkster*



**Niki Boumans-Janssen**

*Binnendienstmedewerkster*



**Marieke Peters - Brugmans**

*Binnendienstmedewerkster*



**Annabelle Poels**

*Directiesecretaresse*



**Wilmien Poels**

*Backoffice manager*

# Over *de woning*

Aan de rand van het sfeervolle Grave, op een rustige en gewilde woonlocatie, staat deze verrassend ruime en strak afgewerkte hoekwoning met berging. Een moderne gezinswoning met karakter, comfort en een heerlijke woonbeleving, hier valt alles op z'n plek vanaf het eerste moment dat je binnenstapt. De achtertuin is gelegen op het noordwesten, waardoor je in de middag en avond heerlijk buiten kunt genieten. Winkels, scholen en dagelijkse voorzieningen liggen op korte afstand, terwijl je geniet van een prettige, kindvriendelijke woonomgeving.

## Indeling:

Begane grond: ontvangstportaal met meterkast, royale woonkamer met grote raampartijen wat zorgt voor veel lichtinval met aansluitend een sfeervolle tuinkamer, waar binnen en buiten moeiteloos in elkaar overlopen. Moderne keuken (2020) voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur, gang met trapopgang en toiletruimte voorzien van wandcloset.

1e verdieping: overloop, 3 ruime slaapkamers, waarvan 1 beschikt over een vaste kast, moderne en luxe badkamer (2022) met inloofdouche, dubbele wastafel en een wandcloset.

2e verdieping: middels vaste trap te bereiken voorzolder met dakkapel, de cv-opstelling, witgoedaansluitingen en volop bergruimte, 4e slaapkamer voorzien van vaste kast, opbergruimte in de knieschotten en een dakraam en dakkapel.

## Diverse gegevens:

De moderne keukenopstelling bestaat uit een inductiekookplaat, afzuigkap, magnetron, stoomoven, koel-vriescombinatie, vaatwasser en spoelbak.

De cv-ketel is van het merk Remeha, bouwjaar 2024.

De woning beschikt over dak- en muurisolatie en kunststof kozijnen met HR+ +glas en horren.

Aan de voorzijde van de woning (zuiden) liggen 12 zonnepanelen.

De woonkamer en keuken zijn voorzien van vloerverwarming.

De dakbedekking van de vrijstaande berging is vernieuwd in 2024 en beschikt over elektra.

Volop parkeergelegenheid aan de voorzijde van de woning.

Kortom: een instapklaare, sfeervolle en verrassend complete hoekwoning met karakter én comfort.

## Belangrijke vaste lasten:

(volgens opgave huidige gebruiker)

Onroerendezaakbelasting: € 335,12 per jaar

Rioolrecht: € 271,44 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 271,80 per jaar

Waterschapslasten: € 366,00 per jaar

# De kenmerken

## Bouwworm

<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Hoekwoning
<b>Bouwjaar</b>	1974
<b>Bouwworm</b>	Bestaande bouw
<b>Ligging</b>	aan rustige weg, in woonwijk

## Indeling

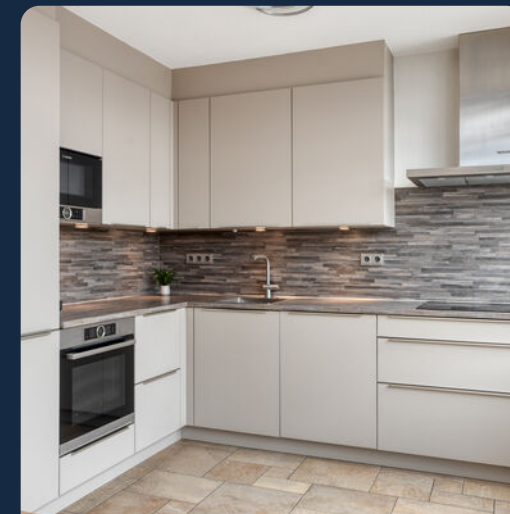
<b>Woonoppervlakte</b>	122 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	212 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	435 m <sup>3</sup>
<b>Externe bergruimte</b>	15 m <sup>2</sup>
<b>Aantal kamers</b>	5
<b>Aantal slaapkamers</b>	4
<b>Aantal woonlagen</b>	3

## Energie

<b>Energieklasse</b>	A
<b>Isolatie</b>	dakisolatie, muurisolatie, HR++
<b>Warmwater</b>	Cv ketel
<b>Verwarming</b>	cv ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
<b>Cv-ketel</b>	Remeha

## Buitenruimte

<b>Tuin</b>	achtertuin, voortuin
<b>Hoofdtuin</b>	Achtertuin
<b>Oppervlakte hoofdtuin</b>	77 m <sup>2</sup>
<b>Ligging hoofdtuin</b>	Noordwest
<b>Garage</b>	Geen garage
<b>Parkeerfaciliteiten</b>	Openbaar parkeren





99 Ontdek of deze woning aan jouw *dromen* en *toekomstbeeld* voldoet

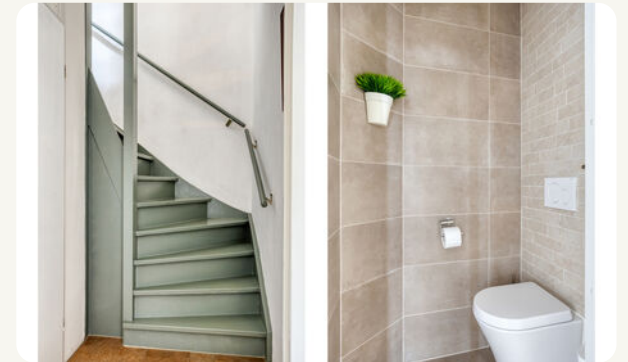
# De foto's







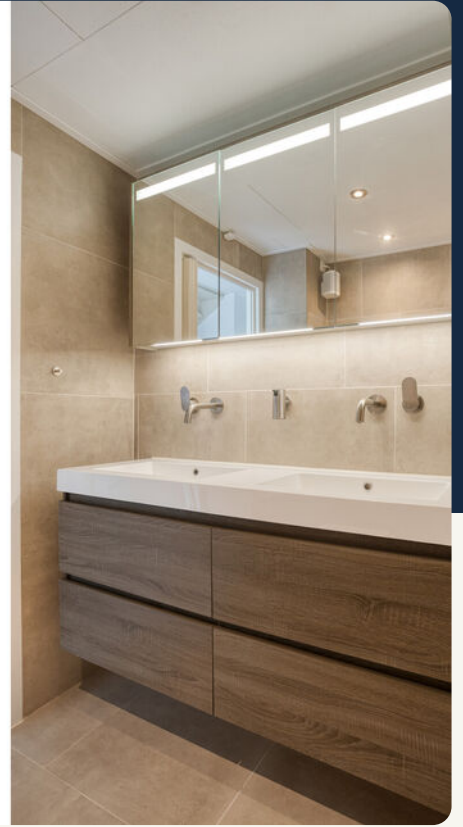
99 We willen niets liever dan dat jij  
*bewust de juiste keuze* voor jezelf maakt





99 Koop geen huis, koop een  
*toekomst* vol *mogelijkheden*









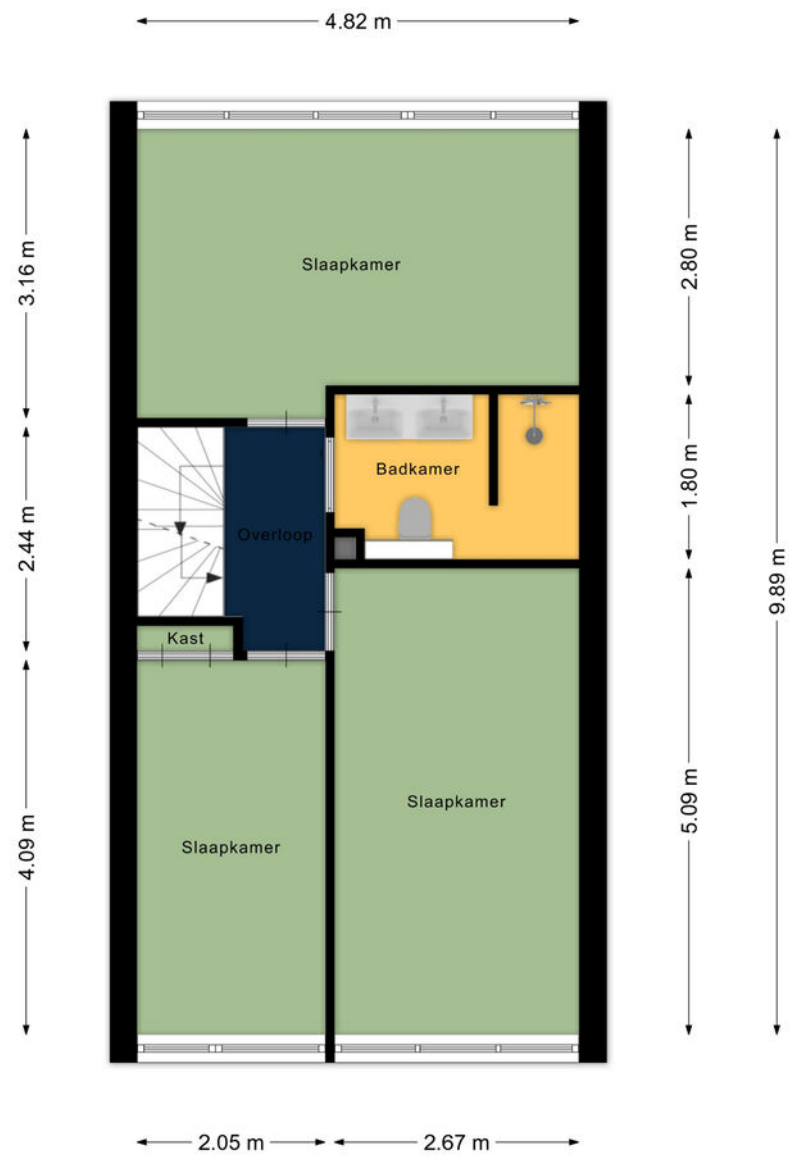




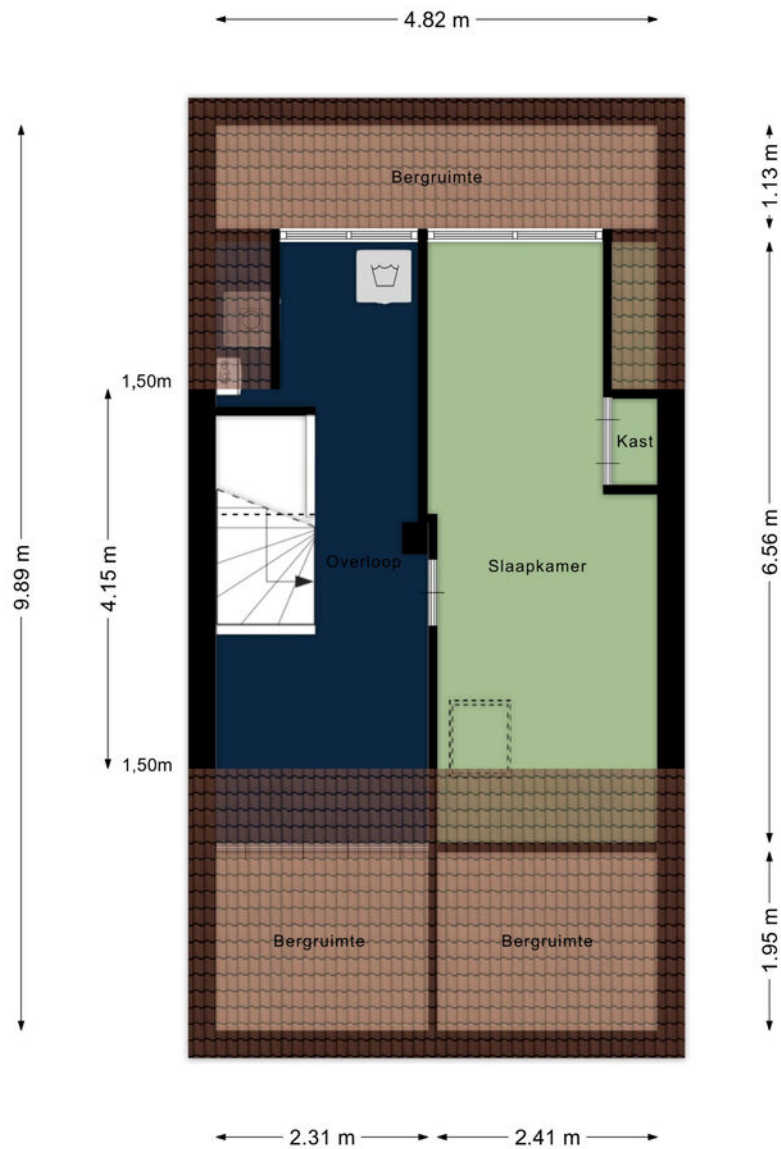




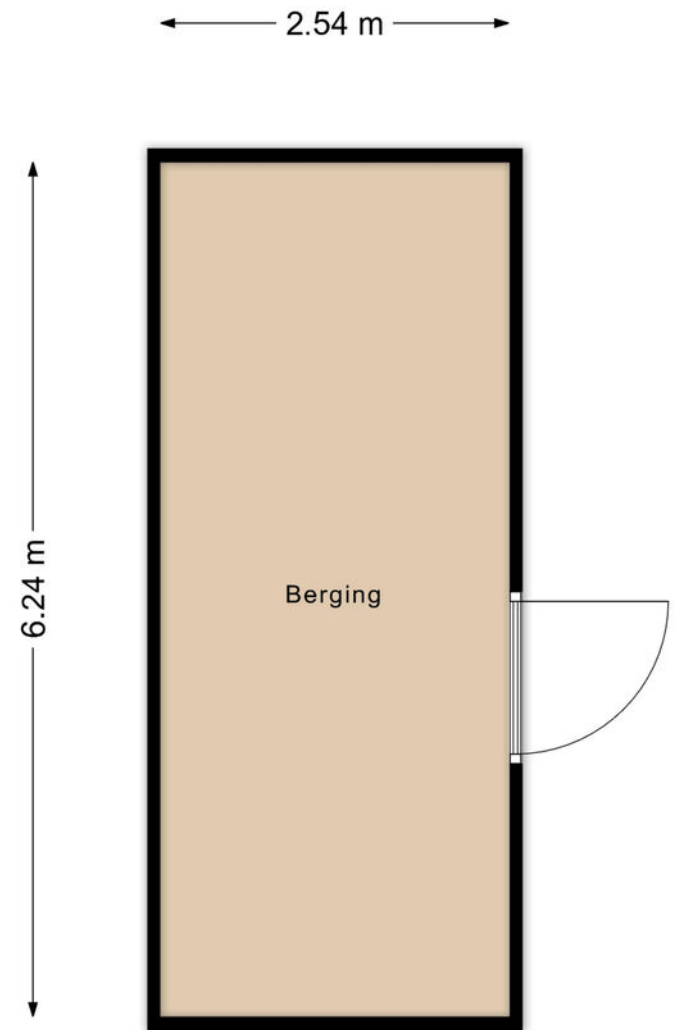
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



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



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



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



Schaal 1: 500



12345  
 Deze kaart is noordgericht  
 Perceelnummer  
 25 Huisnummer  
 Vastgestelde kadastrale grens  
 Voortloppende kadastrale grens  
 Administratieve kadastrale grens  
 Bebouwing

Kadastrale gemeente Grave  
 Sectie C  
 Perceel 769

Voor een eenduidig uittreksel, gelieverd op 29 augustus 2025.  
 De bevrager van het kadastraal en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare meten worden ontleend.  
 De Dienst voor het kadastraal en de openbare registers behoudt zich de intellectuele  
 eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

## Deze woning heeft energielabel

# A

(energie uit fossiele brandstoffen) 154,28 kWh/m<sup>2</sup>

### Isolatie van uw woning



### Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combitoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
Koeling	Geen koeling
Zonnepanelen	3.900 Wp
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



### Warmteverlies



### CO<sub>2</sub>-uitstoot [kg CO<sub>2</sub> eq/m<sup>2</sup>]

34,84



### Aandeel hernieuwbare energie [%]

19,8



### Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer

groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

### Over deze woning

Adres  
 Burgemeester Raijmakerslaan 21  
 5361KB Grave

Bouwjaar  
 1974

Woningtype  
 Hoekwoning

Gebruiksoppervlakte  
 123 m<sup>2</sup>



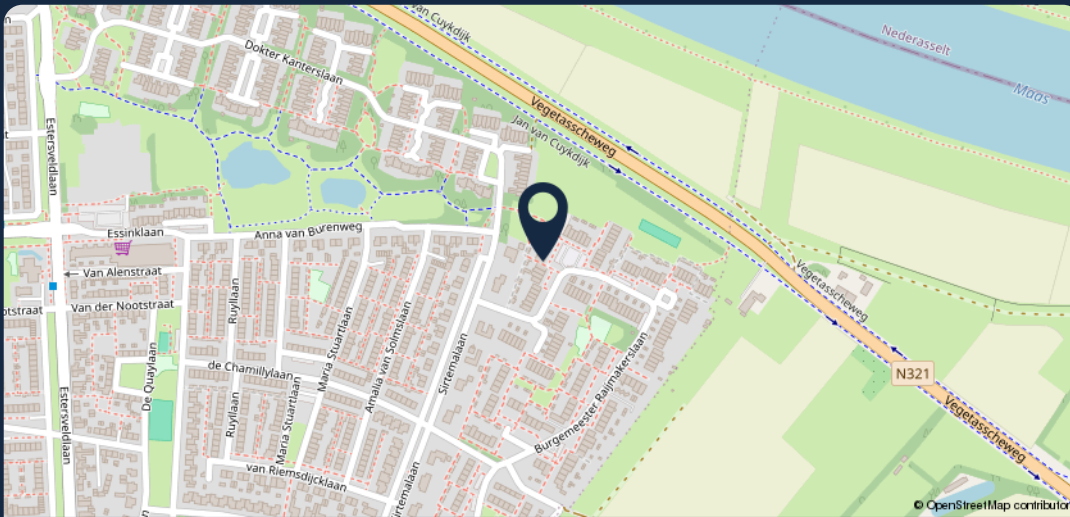
Energieadviseur  
 Mark Vos

# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Inbouwspots/dimmers		x	
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x	
Losse (hang)lampen		x	
Alle losse kasten		x	
Gordijnrails	x		
Gordijnen		x	
Overgordijnen		x	
Vitrages		x	
Rolgordijnen		x	
(Losse) horren/rolhorren	x		
Screen voorzijde	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron	x		
Oven	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
Losse vriezer op zolder		x	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet	x		
Toiletrolhouder		x	
Toiletborstel(houder)		x	
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toiletkast	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder		x	
Badkamer Toiletborstel(houder)		x	

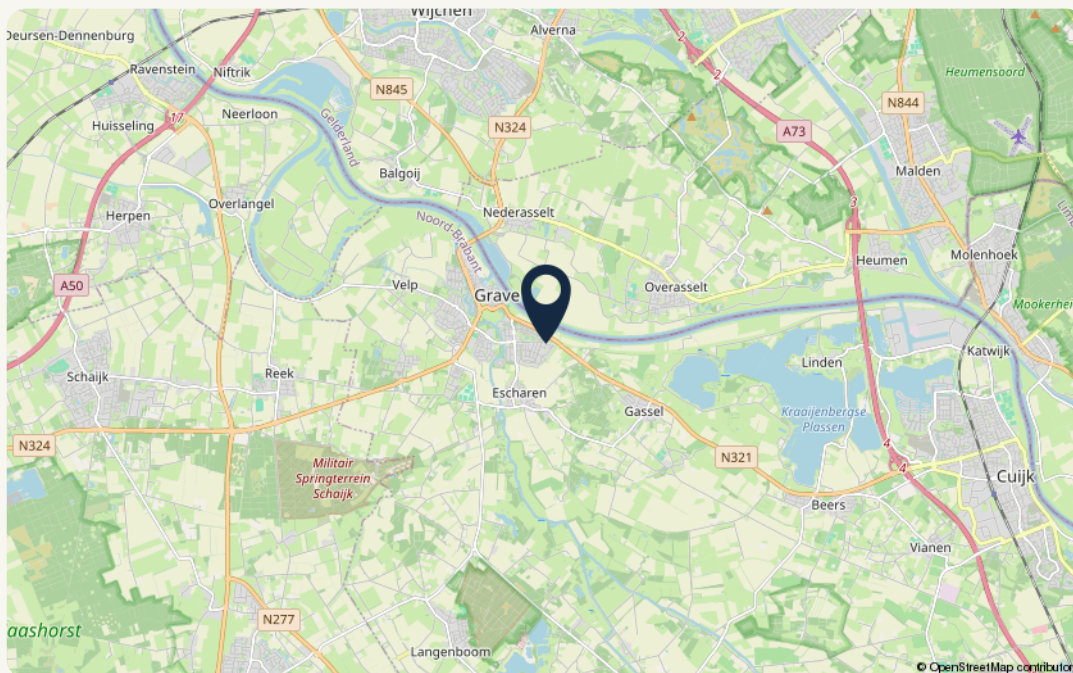
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders		x	
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Screens	x		
Rolluiken	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Waterslot wasautomaat		x	
Zonnepanelen	x		
<b>Tuin</b>			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Rozenstruik tegen schuur aan en losse potten met planten		x	
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Inbouwspots schuur + grondspots		x	
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
Stellingkasten in schuur		x	
(Sier)hek	x		
Tuinkamer/serre	x		
Bar in tuinkamer/serre en stenen haard		x	
<b>Over te nemen contracten</b>			

# De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



## Object gegevens

<b>Straat</b>	Burgemeester Rajmakerslaan 21
<b>Postcode</b>	5361 KB
<b>Plaats</b>	Grave

## Kadastrale gegevens

<b>Gemeente</b>	Grave
<b>Sectie</b>	C
<b>Perceelnummer</b>	769
<b>Oppervlakte</b>	212 m <sup>2</sup>
<b>Eigendomssituatie</b>	Volle eigendom

# Over *Makelaardij Twan Poels*

“Wie ben je, wat wil je in de toekomst en wat zijn je verwachtingen?”

Je antwoorden bepalen ons advies en met ons advies weet je zeker dat je bewust de juiste keuzes maakt.

*Want samen komen we er zeker.”*



## Zo kunnen we jou helpen

### **Verkoop**

Wij helpen je bij de verkoop van je woning, zodat je weet welke richting het beste bij je past om met zekerheid de volgende stap te zetten. In de gemeente Land van Cuijk en Noord-Limburg.

### **Aankoop**

Zoek je een woning in de gemeente Land van Cuijk of Noord-Limburg? Wij helpen je bij het vinden en kopen van jouw droomwoning. Zodat jij bewust de juiste keuze voor jezelf maakt.

### **Taxaties – De deur veranderen**

Wat je situatie ook is: wij helpen je met een vakkundig en gevalideerd taxatierapport. Zodat jij verder kunt met het zetten van de volgende stap.

## Over ons

Als regionale makelaars in Land van Cuijk en Noord-Limburg zijn we er voor de aankoop, verkoop en taxatie van je woning. Bestaand of nieuwbouw.

Maar we zijn er eigenlijk vooral voor jou. Want we willen niets liever dan dat jij bewust de juiste keuze voor jezelf maakt. Zo kijk je altijd positief terug op het hele proces.

Daarom geven we eerlijk advies, doen we alles met vol enthousiasme en geven we je de juiste richting.

Want we doen dit samen.

# Onze *vestigingen*



## Makelaardij Twan Poels

### Adresgegevens

Spoorstraat 131  
6591 GT Genep

☎ 0485-550450

✉ [genep@twanpoels.nl](mailto:genep@twanpoels.nl)

### Openingstijden

Maandag t/m vrijdag geopend van  
09.00 tot 12.30 uur en van 13.30 tot  
17.30 uur.

Buiten de openingstijden op afspraak.



## Makelaardij Twan Poels

### Adresgegevens

Stationsplein 86 - 88  
5431 CE Cuijk

☎ 0485-319220

✉ [cuijk@twanpoels.nl](mailto:cuijk@twanpoels.nl)

### Openingstijden

Maandag t/m vrijdag geopend van  
09.00 tot 12.30 uur en van 13.30 tot  
17.30 uur.

Buiten de openingstijden op afspraak.

## Gezamenlijk onderweg naar jouw *woondromen*

Makelaars voor bestaande en nieuwbouwwoningen, maar vooral voor jou. Als regionale makelaars in Land van Cuijk en Noord-Limburg zijn we er voor de aankoop, verkoop en taxatie van je woning. Bestaand of nieuwbouw. Maar we zijn er eigenlijk vooral voor jou. Want we willen niets liever dan

dat jij bewust de juiste keuze voor jezelf maakt. Zo kijk je altijd positief terug op het hele proces. Daarom geven we eerlijk advies, doen we alles met vol enthousiasme en geven we je de juiste richting. Want we doen dit samen.



**Contact vestiging Gennepe**

Spoorstraat 131 0485-550450  
6591 GT Gennepe gennepe@twanpoels.nl

**Contact vestiging Cuijk**

Stationsplein 86 - 88 0485-319220  
5431 CE Cuijk cuijk@twanpoels.nl

# Gezamenlijk onderweg naar jouw *woondromen*

Makelaars voor bestaande  
en nieuwbouwwoningen,  
maar vooral voor jou.

99

Klaar om de *volgende stap*  
te zetten? Neem contact  
met ons op, we bespreken  
de *mogelijkheden* graag.

