

Contact vestiging Gennep

Spoorstraat 131 0485-550450
6591 GT Gennep gennep@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.

Vraagprijs € 500.000,-- k.k.

 Oliestraat 22 | 5361 GN 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 / verhuurassistent



Kimber Heere

Nieuwbouwassistent



Moniek Kersten

*Binnendienst- en
marketingmedewerkster*



Niki Boumans-Janssen

Binnendienstmedewerkster



Marieke Peters - Brugmans

Binnendienstmedewerkster



Annabelle Poels

Directiesecretaresse



Wilmien Poels

Backoffice manager

Over *de woning*

In het historische en sfeervolle centrum van Grave gelegen riante eengezinswoning met een ruime inpandige garage en een dakterras op het westen. Op loopafstand zijn alle centrumvoorzieningen aanwezig, zoals diverse winkels, supermarkten en restaurants.

Indeling:

Begane grond: entree, hal met trapopgang naar eerste verdieping, separate toegang naar de ruime inpandige garage met toiletruimte en achtergelegen berging.

1e verdieping: overloop met toegang tot de sfeervolle woonkamer, dichte keuken, bergruimte, slaapkamer met een inbouwkast, badkamer voorzien van een zwevend toilet, wastafelmeubel en luxe douche.

2e verdieping: overloop met 3 slaapkamers en een dakterras (15 m²) dat op het westen gelegen is.

Vliering: via een losse trap te bereiken bergzolder.

Diverse gegevens:

De keukenopstelling is voorzien van een gaskookplaat met afzuigkap.

De garage is zeer ruim (ca. 65 m²) en biedt volop opbergmogelijkheden. De vloer is keurig afgewerkt en via de openslaande deuren is de garage goed toegankelijk.

De woonkamer met laminaatvloer wordt verwarmd door middel van een pelletkachel, door de fraaie raampartijen komt er veel licht naar binnen.

De slaapkamers zijn stuk voor stuk ruim bemeten. Op het dakterras van ca. 15 m², op het westen gelegen, kan je heerlijk van de zon genieten.

Het object is aangeduid als een gemeentelijk monument en ligt in het beschermde stadsgezicht van Grave. De bestemming van de Oliestraat 22 is "wonen".

Op korte afstand van het gezellige centrum ligt het groene landelijke buitengebied, waar je heerlijk kunt fietsen of wandelen. De Maas met zijn watersporters zorgt voor een levendige omgeving. Via de uitvalswegen zijn Nijmegen en Den Bosch goed bereikbaar.

Belangrijkste vaste lasten:

(volgens opgave huidige gebruiker)

Onroerendesaakbelasting: € 454,10 per jaar

Rioolrecht: € 197,40 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 261,00 per jaar



De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1920
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	In centrum

Indeling

Woonoppervlakte	164 m ²
Perceeloppervlakte	102 m ²
Inhoud	855 m ³
Externe bergruimte	-
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Aantal woonlagen	4

Energie

Energieklasse	G
Isolatie	Dakisolatie
Warmwater	Geiser eigendom
Verwarming	gaskachels, pelletkachel
Cv-ketel	

Buitenruimte

Tuin	Geen tuin
Oppervlakte hoofdtuin	-
Ligging hoofdtuin	-
Garage	Inpandig
Parkeerfaciliteiten	parkeervergunningen, op eigen terrein

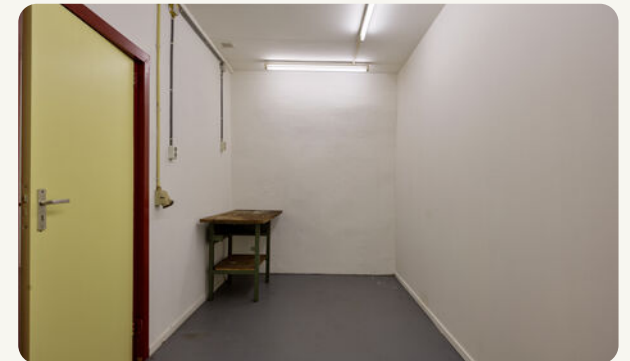
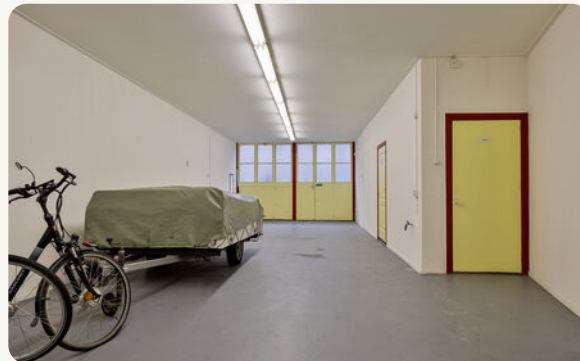
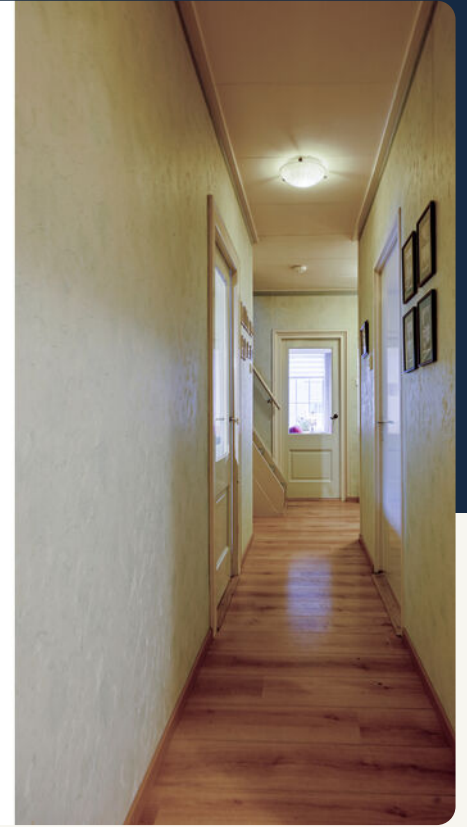


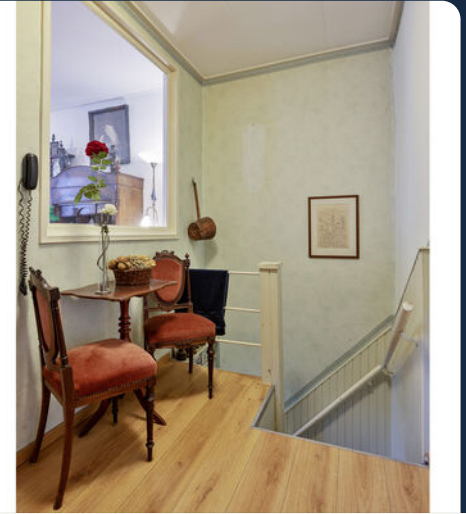
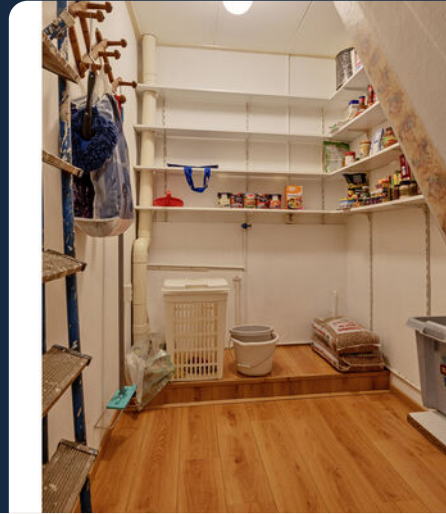


99 Ontdek of deze woning aan jouw *dromen* en *toekomstbeeld* voldoet

De foto's





















Energielabel woningen

Registratienummer
584488312

Datum registratie
06-03-2026

Geldig tot
27-02-2036

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

G



Isolatie

1 Gevels	-
2 Gevelpanelen	n.v.t.
3 Daken	-
4 Vloeren	-
5 Ramen	-
6 Buitendeuren	-

Installaties

7 Verwarming	Gas- of oliekachels per ruimte	Verbeteradvies
8 Warm water	Keukengeiser	Verbeteradvies
9 Zonnepanelen	Geen zonnepanelen	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Oliestraat 22
5361GN Grave

BAG-ID: 0786010000002860

Detailaanduiding

Bouwjaar 1920
Compactheid 1,95
Vloeroppervlakte 174m²

Woningtype
Tussenwoning



Opnamedetails

Naam

WJS Stegeman

Vakbekwaamheidsnummer

9296.4993.4187

Certificaathouder

E-Label Nederland B.V.

Inschrijfnummer

SKGIKOB 012197

KvK-nummer

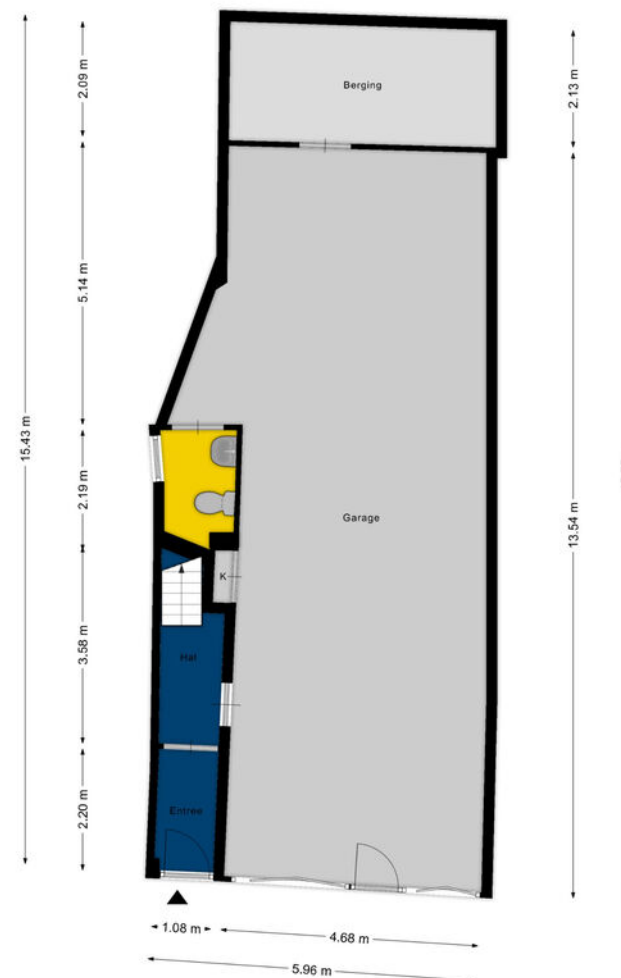
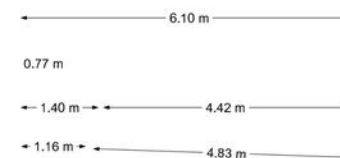
65361040

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

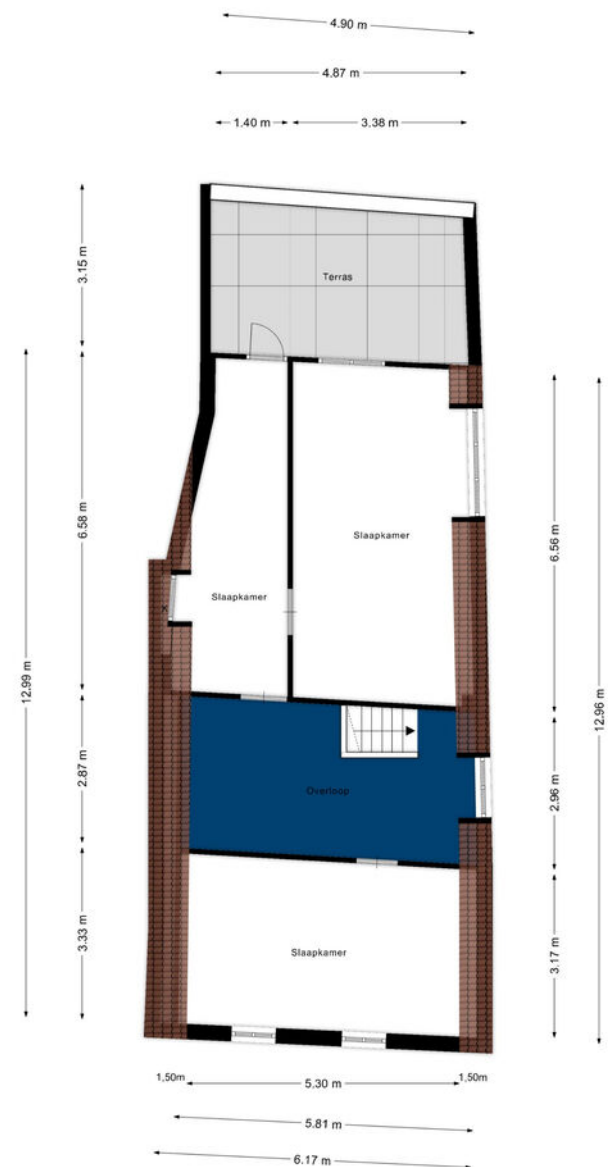
Basisopname



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

Lijst *van zaken*

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Rolgordijnen			x
Laminaat	x		
Houtkachel			x

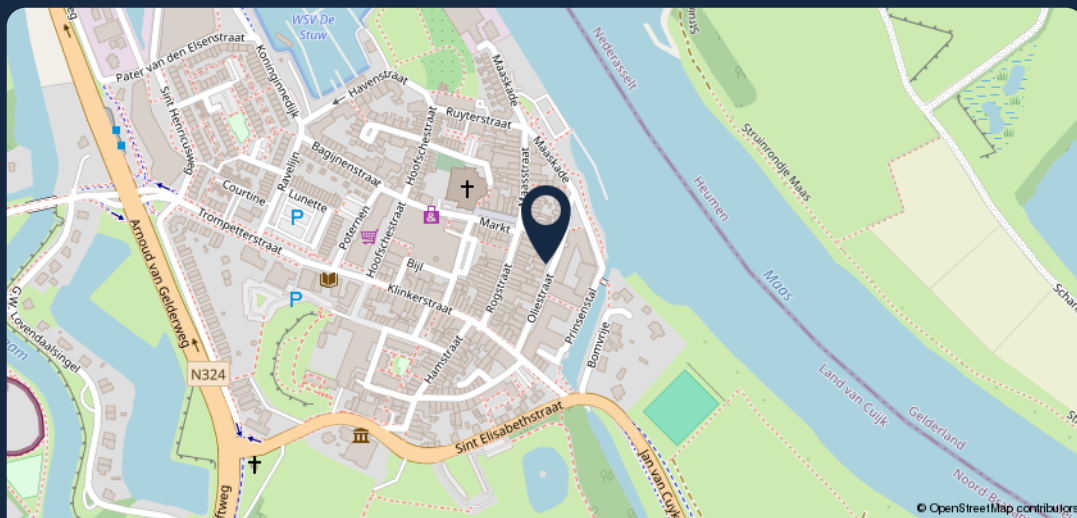
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Koelkast			x
Vaatwasser			x

Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toiletkast	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		

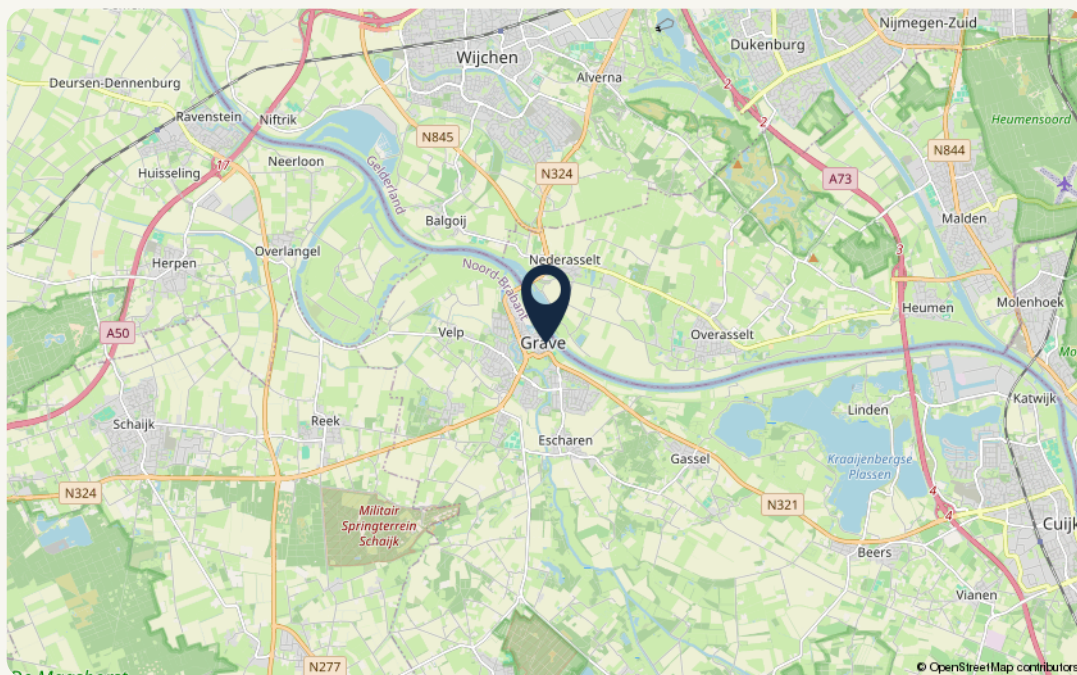
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	x		
Alarminstallatie	x		
Rookmelders	x		
Geiser	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin			

De omgeving



99 Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Oliestraat 22
Postcode	5361 GN
Plaats	Grave

Kadastrale gegevens

Gemeente	Grave
Sectie	B
Perceelnummer	1788
Oppervlakte	102 m ²
Eigendomssituatie	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 Gennepe

☎ 0485-550450

✉ gennepe@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

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.



