

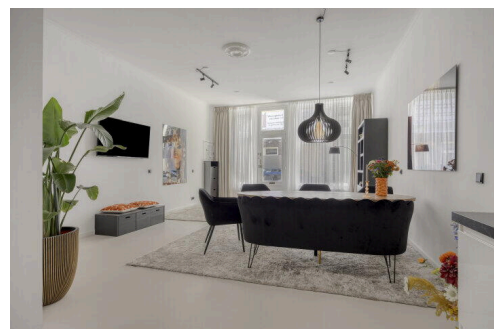
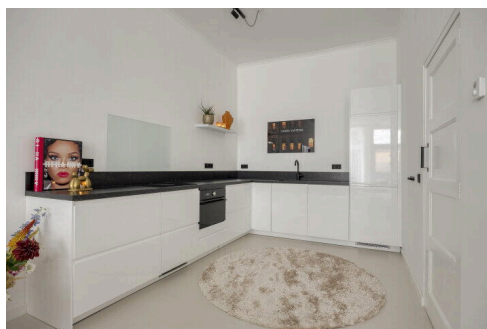
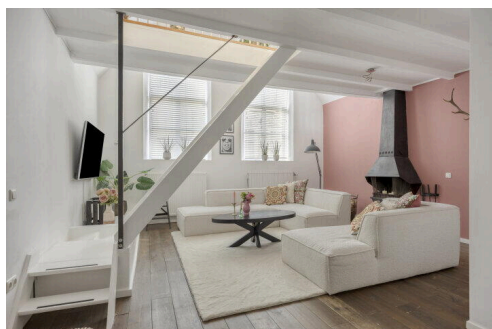
Grave

Hamstraat 22 | Vraagprijs € 465.000 k.k.

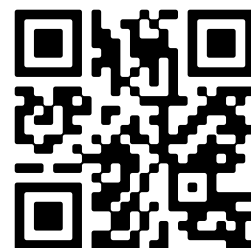


BESCHIKBAAR

WWW.HAMSTRAAT22.NL



Type object: Herenhuis, tussenwoning
Bouwjaar: 1600
Woonoppervlakte: 128 m²
Perceeloppervlakte: 70 m²
Inhoud: 568 m³
Aantal kamers: 5 kamers (2 slaapkamers)
Website: www.hamstraat22.nl



Omschrijving

Hamstraat 22, 5361 HB Grave

Historische charme, hedendaags wooncomfort en een verrassende indeling midden in het centrum van Grave!

Een karakteristieke stadswoning met een rijke historie, maar dan met het comfort en de moderne uitstraling van nu. Midden in het historische centrum van Grave staat deze bijzondere woning, waarvan de oorsprong teruggaat tot circa 1600. Achter de monumentale gevel schuilt een verrassend eigentijds en instapklaar woonhuis met een luxe leefkeuken, sfeervolle woonkamer, twee slaapkamers, een moderne badkamer en een heerlijk zonnig dakterras. Met onder andere een vernieuwde keuken (2025), vloerverwarming op de begane grond (2025), een moderne badkamer (2019) en energielabel C is dit een unieke combinatie van historie en hedendaags wooncomfort.

Een woning die je van binnen gezien moet hebben!

Wat deze stadswoning extra bijzonder maakt, is de speelse indeling. Het woongedeelte is verdeeld over twee verdiepingen, waardoor er verschillende fijne plekken zijn om te koken, te eten, te ontspannen of thuis te werken. De hoge plafonds, karakteristieke houten balken en grote raampartijen geven de woning een geheel eigen uitstraling. Authentieke elementen en moderne materialen versterken elkaar hier op een prachtige manier.

Indeling

Begane grond – een leefkeuken met een wauw-effect!

Zodra je binnenstapt, word je verrast door de geweldige leefkeuken die vrijwel de gehele begane grond beslaat. De combinatie van hoge plafonds, grote ramen, een fraaie afwerking en de in 2025 vernieuwde keuken zorgt direct voor een indrukwekkend ruimtelijk gevoel.

Dit is niet zomaar een keuken, maar een volwaardige leefruimte waar het dagelijkse leven zich afspeelt. Een heerlijke plek om uitgebreid te koken, samen te eten, gezellig aan tafel te zitten of rustig te werken. Doordat de zitkamer zich op de verdieping bevindt, kun je hier bovendien ongestoord aan de keukentafel werken terwijl iemand anders boven televisie kijkt. De vloerverwarming zorgt voor extra comfort en maakt deze ruimte helemaal compleet.

Vanuit de keuken bereik je de praktische bijkeuken met de wasmachineopstelling en het vernieuwde toilet. Daarnaast is er een ruime provisie-/opslagkelder, ideaal voor het bewaren van voorraad en het opbergen van spullen.

Eerste verdieping – een sfeervolle woonkamer met karakter

Via de trap bereiken we de eerste verdieping, waar de gezellige zitkamer is gesitueerd. Ook hier is de sfeer bijzonder. De zichtbare houten balken, het hoge plafond en de aanwezige houtkachel geven de ruimte een warme, authentieke uitstraling. Een heerlijke plek om na een drukke dag tot rust te komen, een boek te lezen of gezellig je favoriete serie te kijken.

Op deze verdieping bevindt zich tevens de eerste slaapkamer bestaande uit 2 ruimtes, voorzien van een

praktische inloopkast met eigen wastafel.

Tweede verdieping – slapen, baden en genieten van de zon

De tweede verdieping bereik je via de fraaie vide, die een mooie doorkijk biedt naar de ondergelegen woonkamer. Dit open karakter versterkt het bijzondere en ruimtelijke gevoel van de woning.

Hier bevindt zich de tweede slaapkamer met een direct aangrenzende, moderne badkamer. Deze is in 2019 vernieuwd en voorzien van een wastafelmeubel, douche en toilet.

Vanuit deze verdieping heb je bovendien toegang tot het zonnige dakterras. Een heerlijke buitenplek midden in de historische binnenstad, waar je in alle rust van het buitenleven kunt genieten. Of het nu gaat om een kop koffie in de ochtend, een goed boek in de middag of een drankje aan het einde van de dag: dit terras is een bijzonder fijne aanvulling op het wooncomfort.

Een monument met een verhaal

Hamstraat 22 maakt deel uit van de historische binnenstad van Grave. De karakteristieke, bepleisterde topgevel met in- en uitgezwakte vormen en gesmede sierankers onderstreept de rijke geschiedenis van het pand.

Wat deze woning zo aantrekkelijk maakt, is dat het historische karakter zorgvuldig behouden is gebleven, terwijl er door de jaren heen veel aandacht is besteed aan modernisering, isolatie en wooncomfort.

Zo is het pannendak in 2008 gerenoveerd en geïsoleerd, waarbij onder andere nieuwe panlatten en zinken dakgoten zijn aangebracht en de originele dakpannen behouden zijn gebleven. Ook zijn er isolerende voorzetwanden geplaatst, zijn diverse kozijnen vernieuwd en zijn de vloeren aangepakt. Het dakterras is in 2019 vernieuwd en ook de balken van de tweede verdiepingsvloer zijn grotendeels vervangen.

Het resultaat is een woning met de uitstraling van eeuwen geleden, maar met het comfort dat je vandaag de dag mag verwachten.

Bijzonderheden

- Karakteristieke stadswoning met een oorsprong rond 1600;
- Gelegen midden in het historische centrum van Grave;
- Verrassende indeling met het woongedeelte verdeeld over twee verdiepingen;
- Geweldige leefkeuken, vernieuwd in 2025;
- Vloerverwarming op de begane grond, aangelegd in 2025;
- Sfeervolle woonkamer met houtkachel, houten balken en hoog plafond;
- Twee slaapkamers, waarvan één met eigen wastafel en inloopkast;
- Moderne badkamer, vernieuwd in 2019;
- Zonnig dakterras, vernieuwd in 2019;
- Praktische bijkeuken en ruime provisie-/opslagkelder;
- Dakrenovatie en dakisolatie uitgevoerd in 2008, met behoud van de originele dakpannen;
- Isolerende voorzetwanden en diverse bouwkundige verbeteringen;
- Cv-ketel Nefit uit 2020;
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2023;
- Energielabel C.

Wonen in het historische Grave

Grave is een van die plaatsen waar historie, gezelligheid en een prettige woonomgeving op een bijzondere manier samenkomen. De sfeervolle vestingstad aan de Maas staat bekend om haar monumentale panden,

karakteristieke straatjes, gezellige terrassen en gevarieerde aanbod aan winkels en speciaalzaken.

Vanuit de Hamstraat wandel je zo naar de gezellige Markt, de winkels, restaurants en de fraaie Maaskade. Ook de jachthaven en de historische vestingwerken liggen op korte afstand. Hier woon je midden in de levendigheid van het centrum, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

Ook buiten de stad is het volop genieten. De landelijke omgeving rondom Grave biedt prachtige mogelijkheden om te wandelen en te fietsen, met uiterwaarden, bossen, landgoederen en karakteristieke dorpen als Velp, Escharen en Gassel.

Dankzij de centrale ligging en de goede bereikbaarheid van de uitvalswegen zijn ook Nijmegen, 's-Hertogenbosch en Eindhoven goed bereikbaar.

Een bijzonder huis voor liefhebbers van karakter én comfort

Hamstraat 22 is allesbehalve een doorsnee woning. De monumentale uitstraling, de verrassende indeling, de indrukwekkende leefkeuken en de sfeervolle woonkamer maken dit tot een huis met een geheel eigen identiteit. Tel daar de moderne afwerking, het zonnige dakterras en de centrale ligging in het historische Grave bij op en je hebt een woning die zich moeilijk laat vergelijken.

Ben je op zoek naar een karakteristieke stadswoning, maar wil je niet eerst uitgebreid verbouwen? Dan is dit een kans die je niet vaak tegenkomt!

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 465.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Herenhuis, tussenwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1600
Soort dak:	Zadeldak

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	128 m²
Perceeloppervlakte:	70 m²
Inhoud:	568 m³
Overige inpandige ruimte:	32 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	4 m²

Indeling

Aantal kamers:	5 kamers (2 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Toilet,douche,wastafelmeubel
Aantal woonlagen:	4 woonlagen
Voorzieningen:	Tv-kabel,rookkanaal

Energie

Energielabel:	C
Isolatie:	Dakisolatie,muurisolatie,vloerisolatie,gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming:	Cv-ketel,vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Nefit bosch combiketel gas gestookt uit 2020 (eigendom)

Buitenruimte

Ligging: In centrum

Balkon dakterras: Dakterras

Tuin: Geen tuin

Bergruimte

Soort parkeergelegenheid: Openbaar parkeren,parkeervergunningen

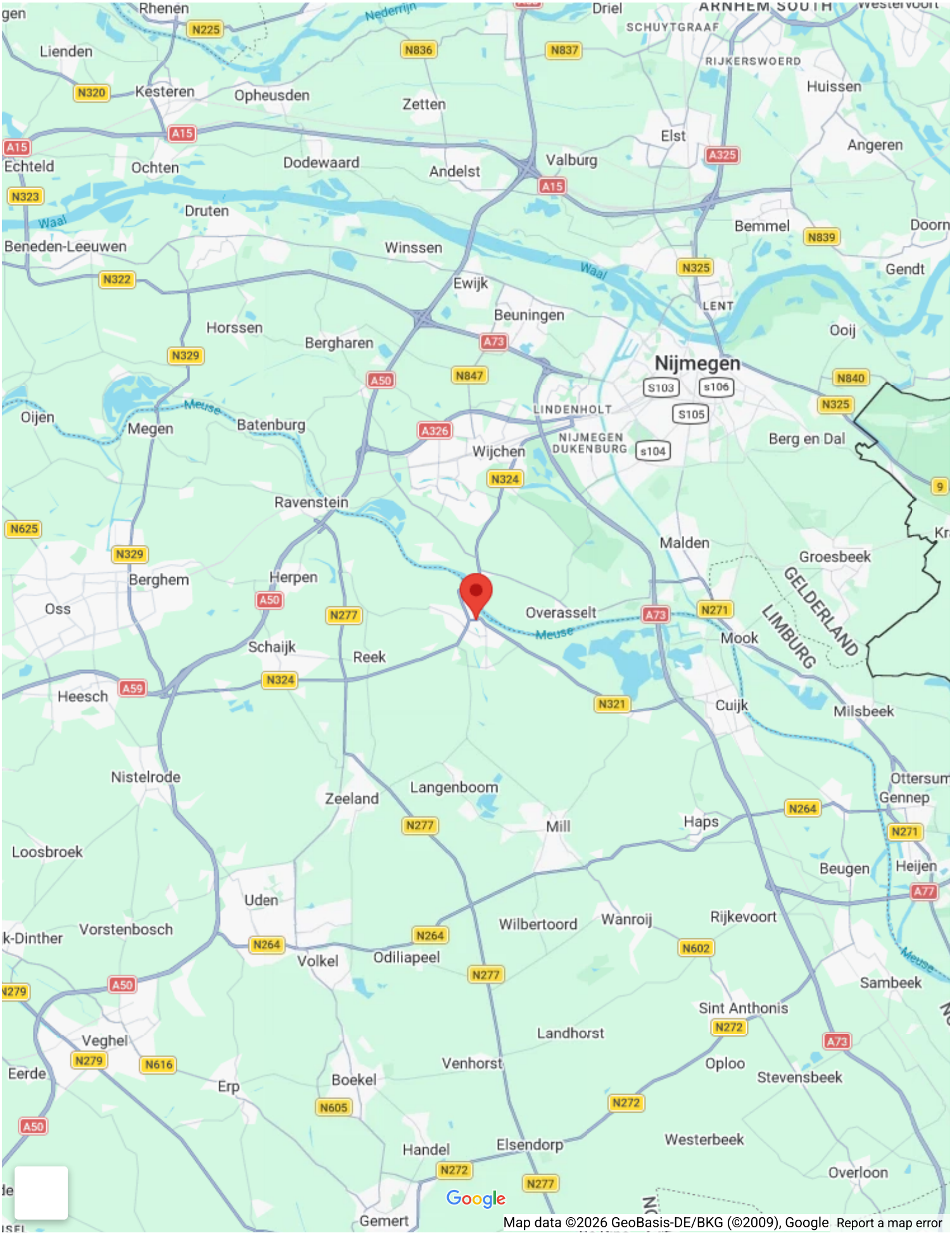
Garage

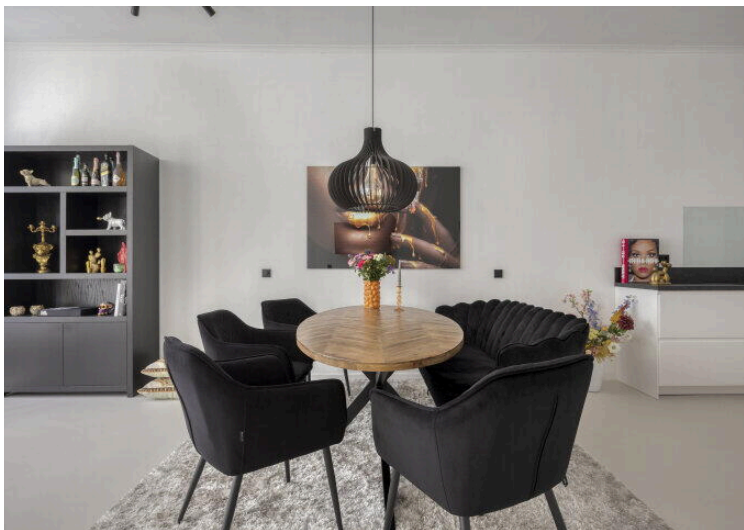
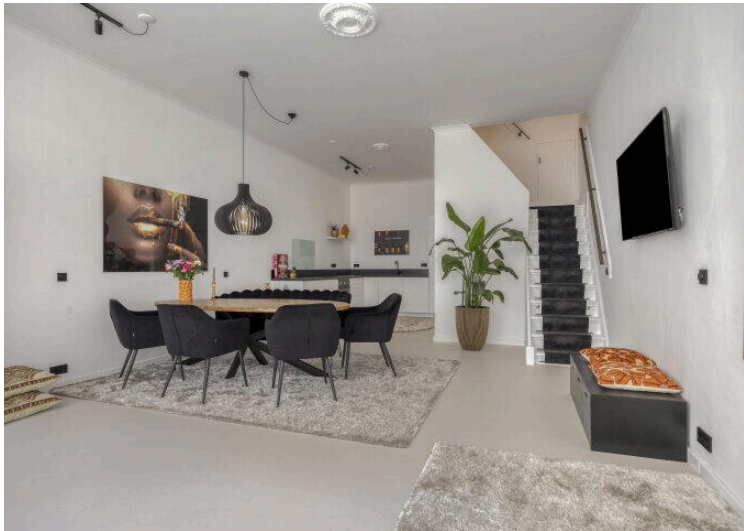
Soort garage: Geen garage

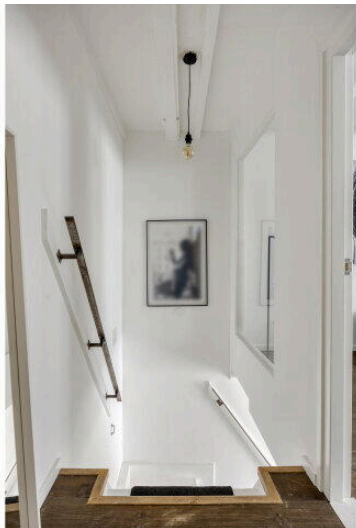
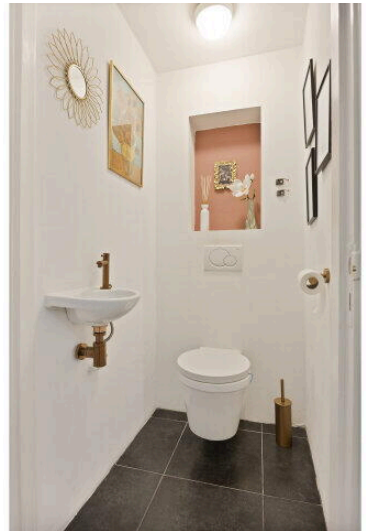
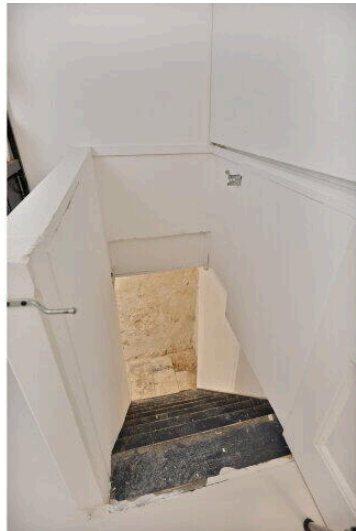
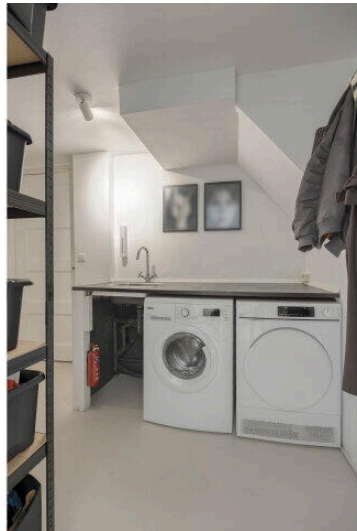
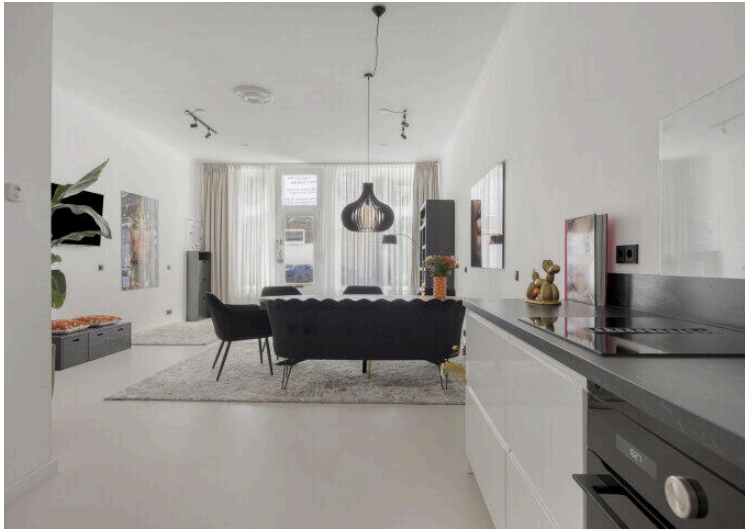
Op de kaart

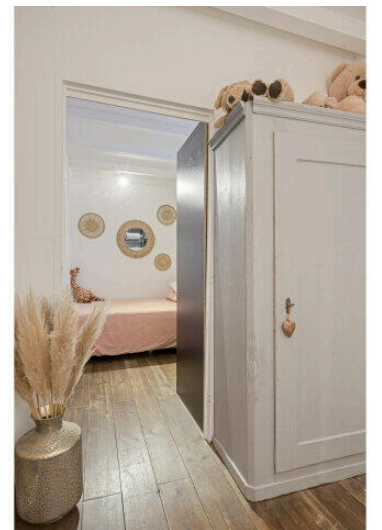


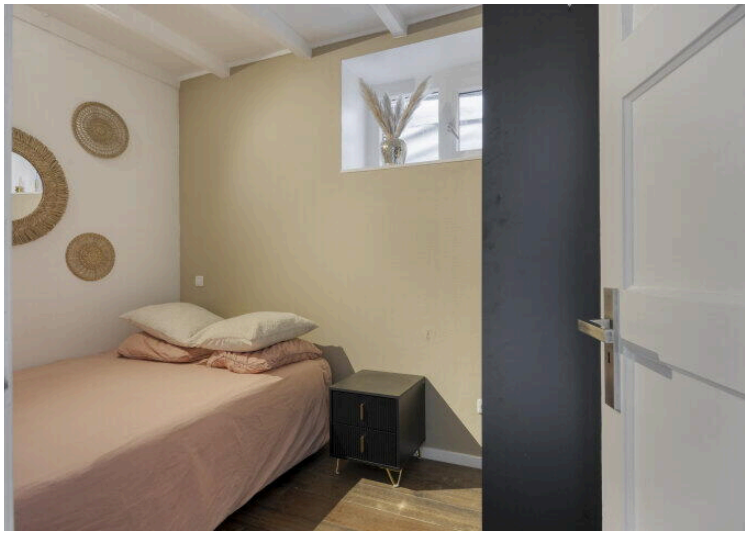
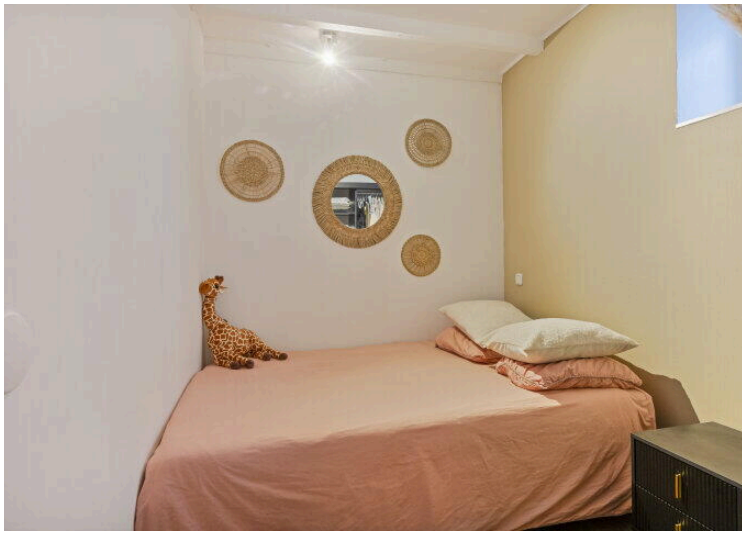
Op de kaart

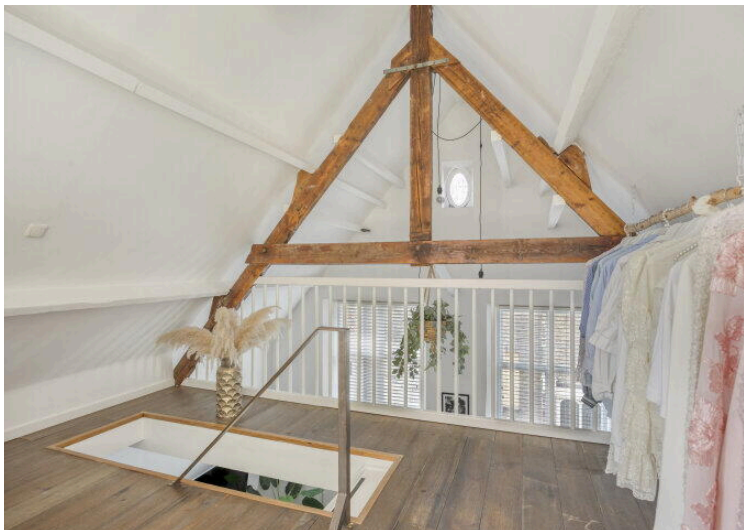
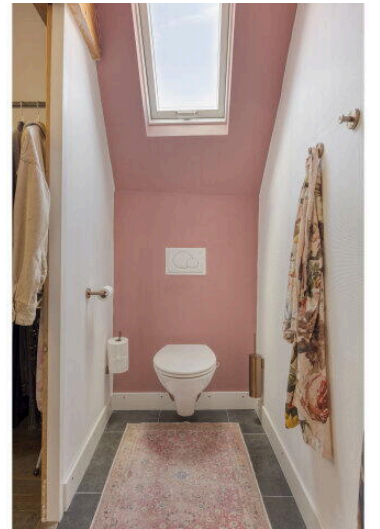




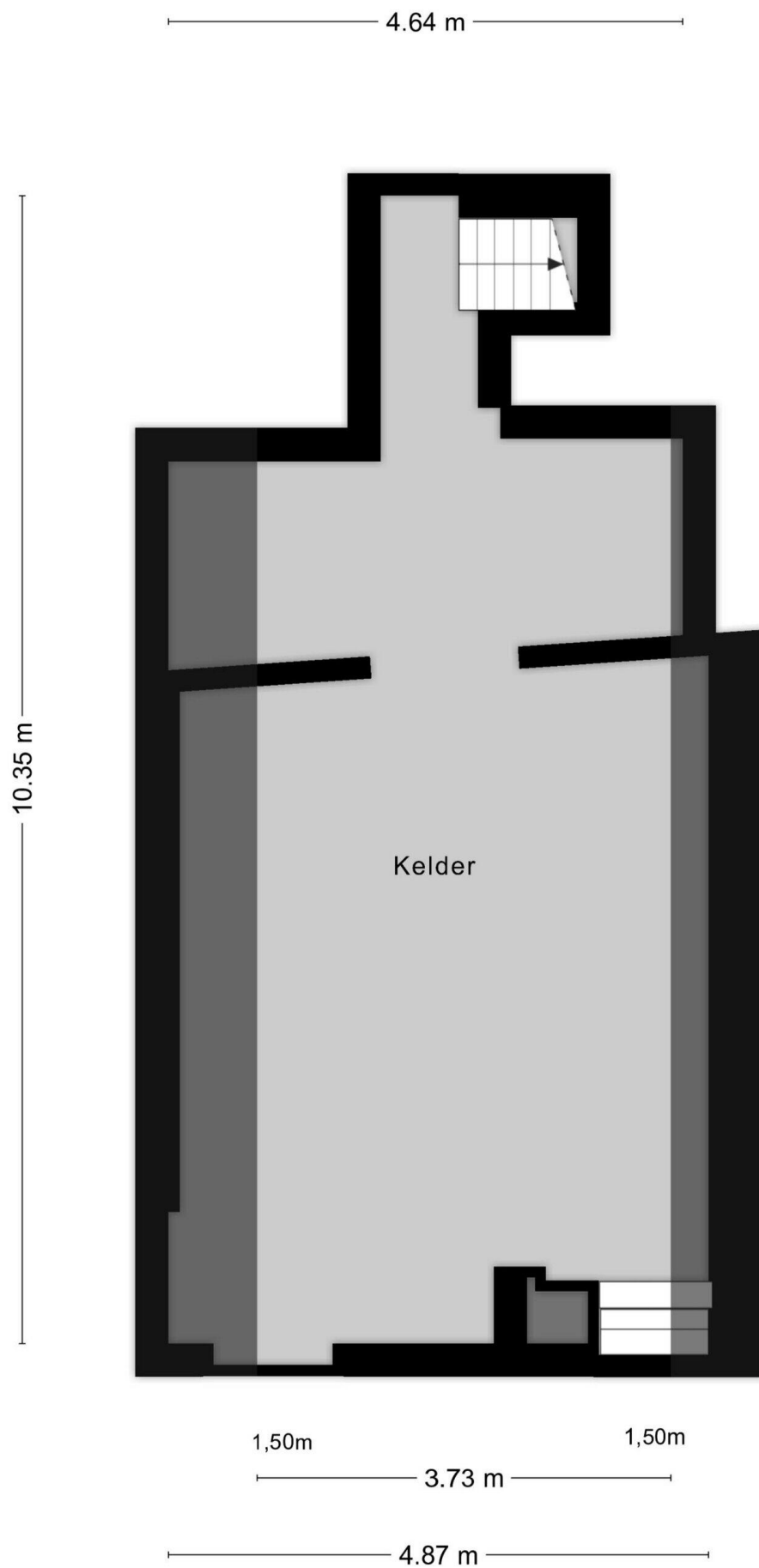






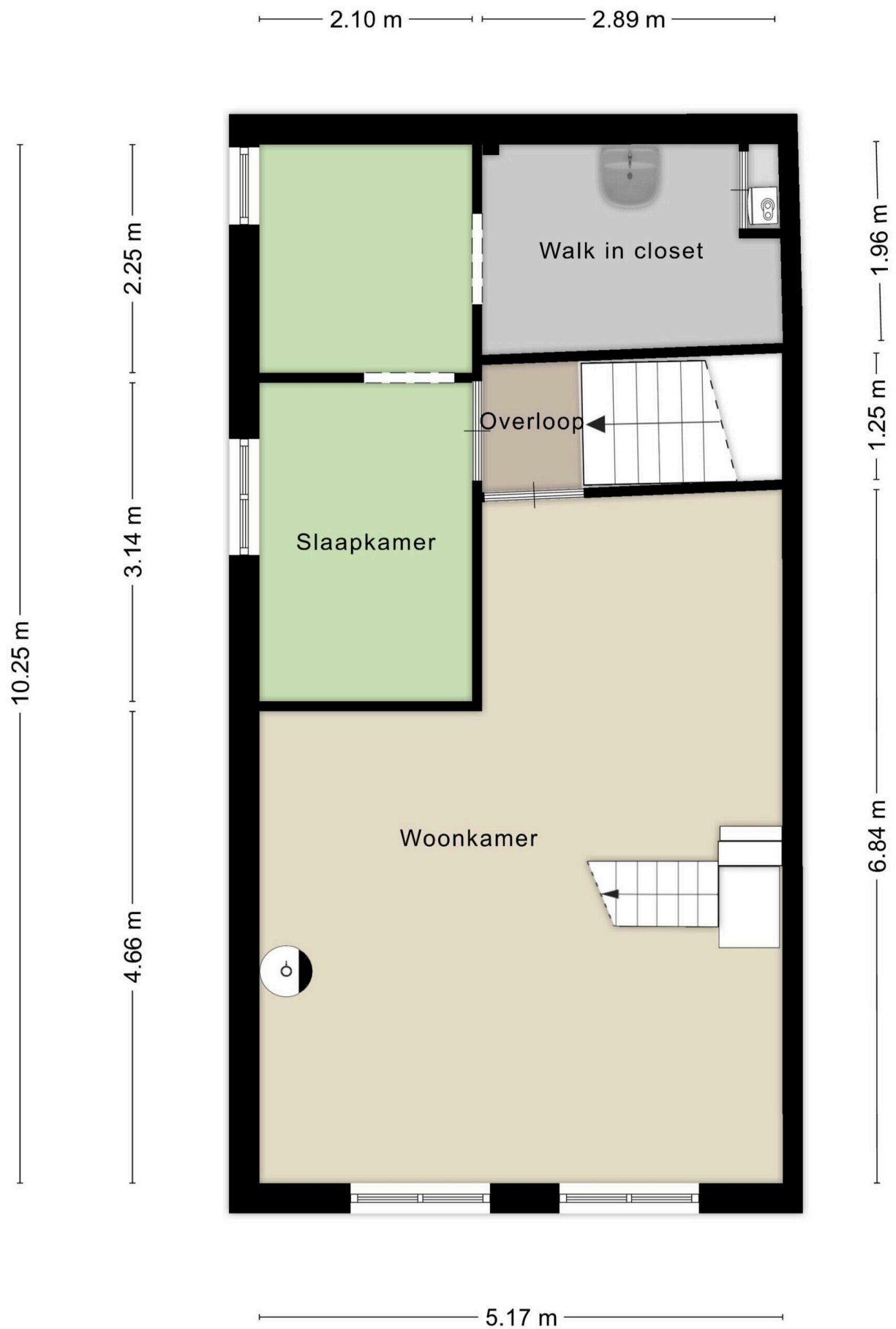


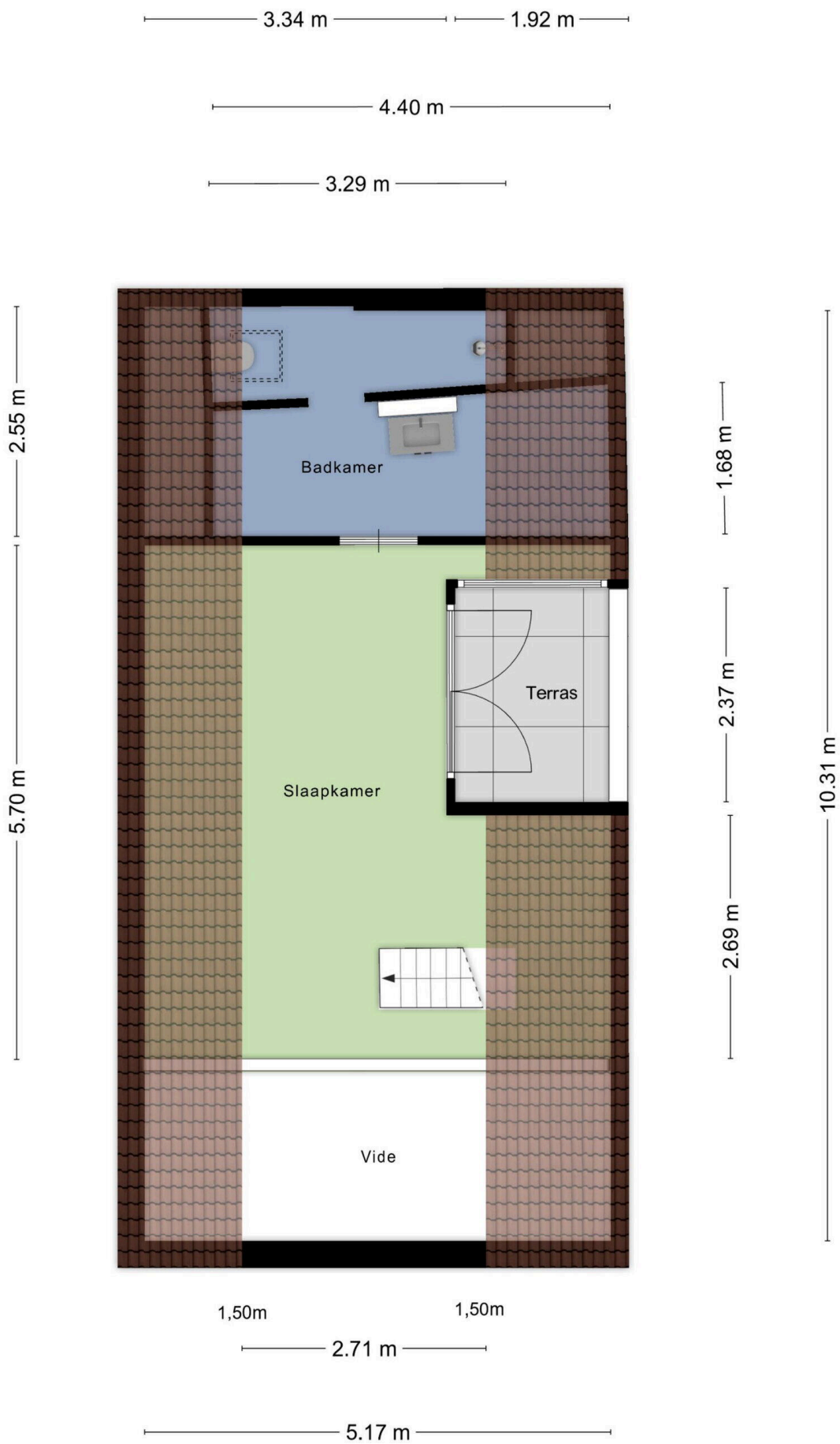






Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl





Hamstraat 22

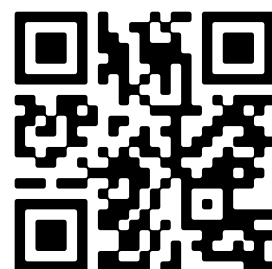
www.hamstraat22.nl



Driessen Makelaardij

Kasteellaan 23
6602 DB, Wijchen

www.driessenmakelaardij.nl
024 64 90100



Scan Mij!