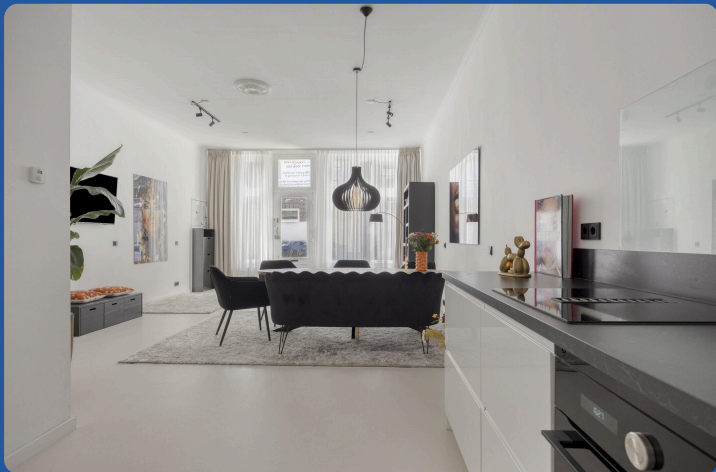




- 🏠 Hamstraat 22, Grave
- € Vraagprijs: € 465.000 k.k.
- 🏠 Woonoppervlakte: 128 m²
- 🏠 Perceeloppervlakte: 70 m²
- 🛏️ Kamers: 5 kamers (2 slaapkamers)
- 🌱 Energielabel: C



📱 Scan Mij!



Hamstraat 22

GRAVE

C



Scan mij voor meer info!



DriessenMakelaardij
Al 50 jaar uw huismakelaar



Historische charme en hedendaags wooncomfort



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, 2 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.

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.

Bijzonderheden

- 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;
- 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.



Plattegrond

Begane grond





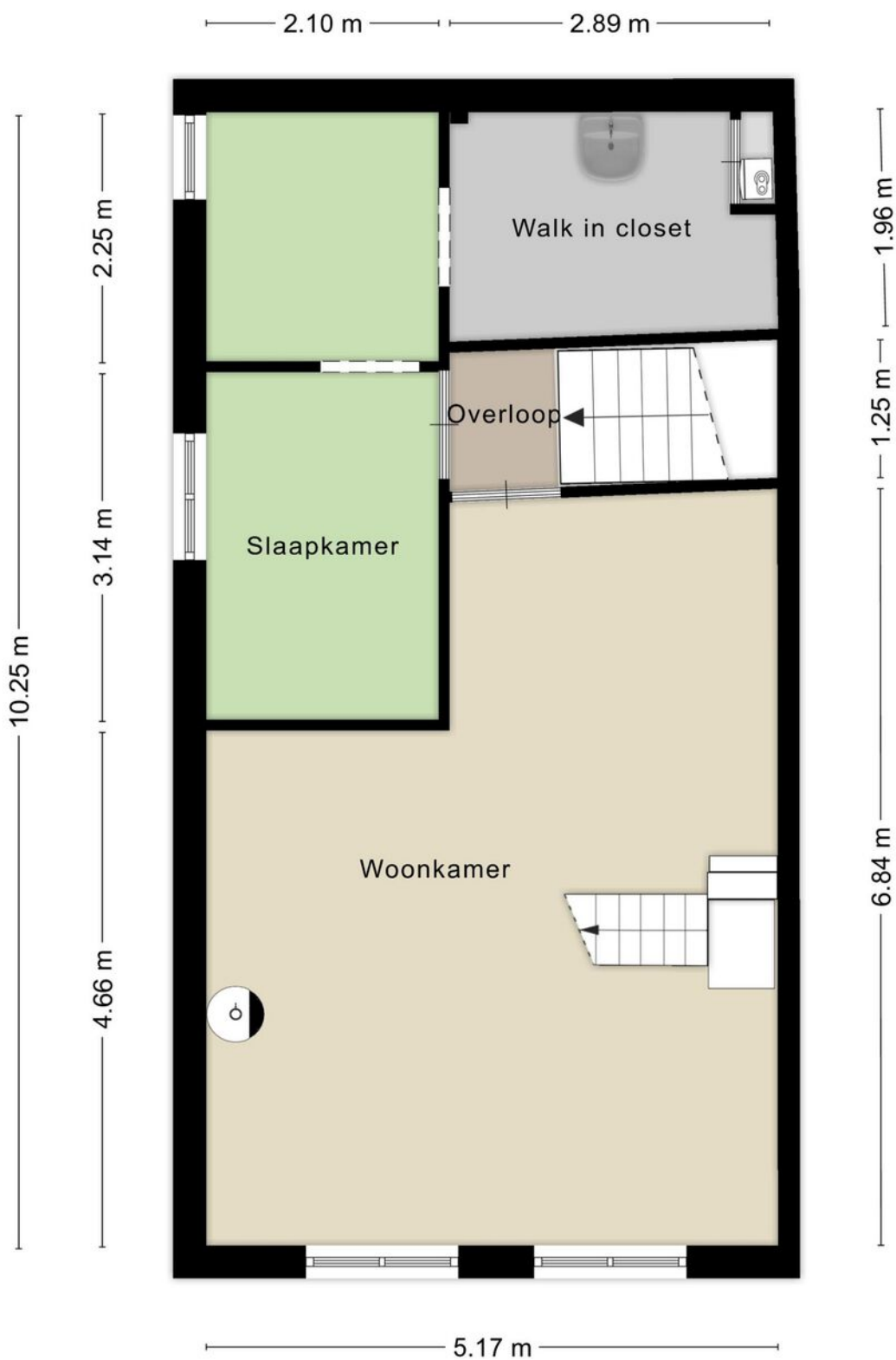
Een leefkeuken met een wauw-effect!





Plattegrond

1e verdieping





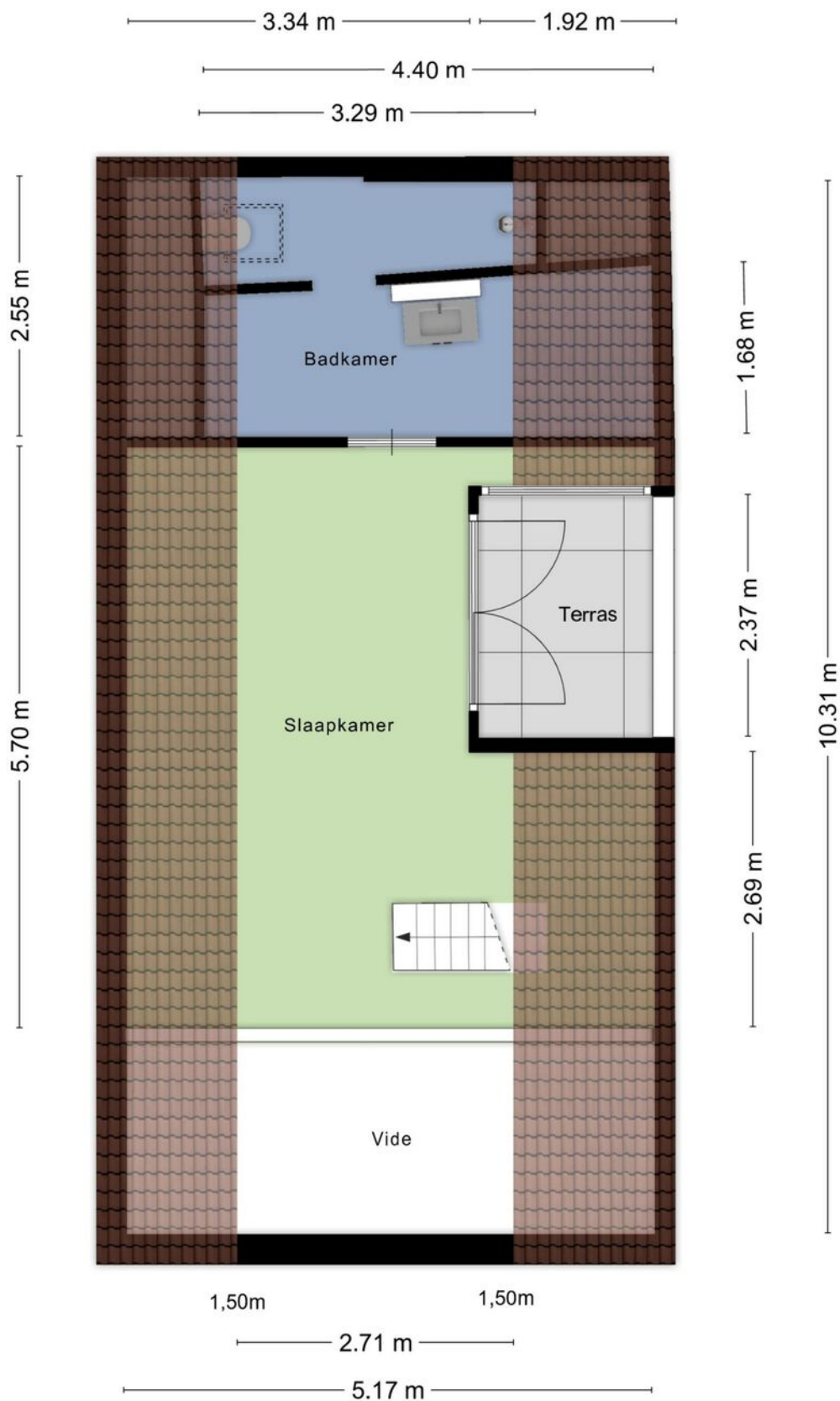
Sfeervolle woonkamer en de 1e slaapkamer met inloopkast





Plattegrond

2e verdieping





Slapen, baden en genieten van de zon op het dakterras



Kadastrale kaart

Grave



Deze kaart is noordgericht. Aan dit uittreksel mogen geen maten worden ontleend. De auteursrechten zijn voorbehouden aan de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers.

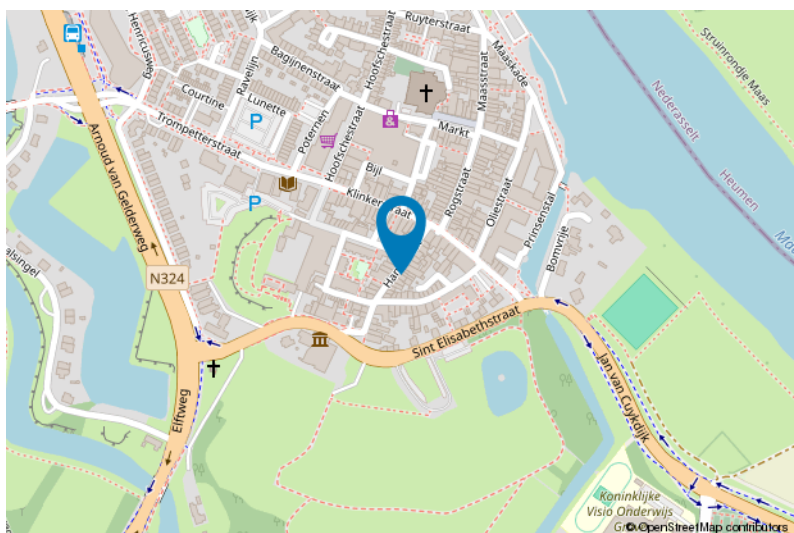
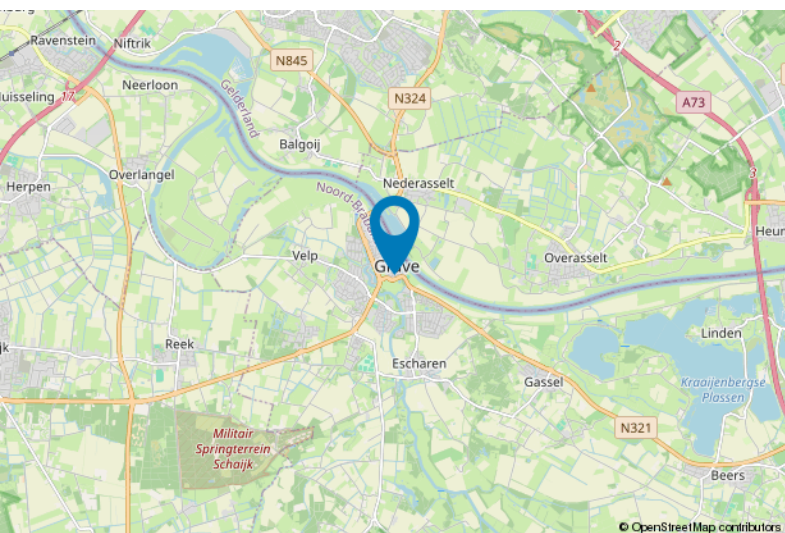
Kadastrale gemeente: Grave
Sectie: B
Perceelnummer: 2579
Perceeloppervlakte: 70 m²

Van toepassing:
- NVM-model koopakte;
- 10% bankgarantie / waarborgsom.

De samenstelling van deze brochure is met zorg geschied. Desondanks kan aan de inhoud hiervan geen aansprakelijkheid worden ontleend.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoverlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Locatie kaart





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- zwarte kast keuken			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

Voor meer informatie staan wij graag voor u klaar!



DriessenMakelaardij
Al 50 jaar uw huismakelaar

Kasteellaan 23 6602 DB Wijchen
T (024) 649 01 00
E-mail: info@driessenmakelaardij.nl

De Hypotheekshop Wijchen

Altijd dichtbij met financieel advies!

- Keuze uit alle hypotheekverstrekkers
- Geen maandelijkse abonnementskosten
- Lagere bemiddelingskosten dan veel andere hypotheekkantoren
- Onafhankelijk, persoonlijk en deskundig financieel advies
- Afspraak ook buiten kantoortijd mogelijk

**Maak ook gebruik van het beste financiële advies in
Wijchen. Neem vrijblijvend contact op met
De Hypotheekshop Wijchen, telefoon (024) 6490101.**



Duidelijk verhaal



*Het eerste
gesprek is
kosteloos!*