



Rogstraat 28 - Grave

Vraagprijs € 695.000,00 kosten koper

Omschrijving

Bijzonder wonen in een Rijksmonument uit 1620, midden in historisch Grave

Op een van de mooiste en meest karakteristieke plekken van Grave staat dit unieke Rijksmonument uit circa 1620. Een sfeervol pand waarin historie en modern wooncomfort op een bijzondere manier samenkomen. Met energielabel A, authentieke details en een verrassend veelzijdige indeling biedt dit huis volop mogelijkheden voor wie wonen en werken wil combineren.

De woning is bij uitstek geschikt voor mensen die niet op zoek zijn naar een standaard huis, maar naar een plek met karakter, sfeer en een eigen verhaal. De ruimte op de begane grond leent zich uitstekend voor een winkel, kantoor, atelier, praktijk of andere vrije beroepsuitoefening. Boven bevindt zich een comfortabele en stijlvolle woonomgeving, met een sfeervol dakterras.

Kenmerken:

Op de begaande grond bevindt zich een sfeervolle en multifunctionele commerciële ruimte met een karakteristiek hoog plafond. Dankzij de hoge etalageramen geniet de ruimte van veel natuurlijke lichtinval. De prachtige authentieke glas-in-loodramen versterken het historische karakter van het pand en zorgen voor een bijzondere sfeer.

De ruimte is momenteel ingericht als winkel en beschikt over een eigen, fraai afgewerkt toilet met wastafel en wastafelmeubel. Er is een directe verbinding met de bovengelegen woning, maar de begane grond kan ook volledig zelfstandig worden afgesloten.

Hierdoor zijn er volop mogelijkheden voor eigen gebruik of afzonderlijke verhuur, bijvoorbeeld als winkel, kantoorruimte, galerie, atelier of praktijkruimte. Een karaktervolle, lichte ruimte waarin de authentieke uitstraling van het historische pand mooi samengaat met praktische en veelzijdige gebruiksmogelijkheden. Vanuit de winkel kom je in een moderne, strak afgewerkte hal, die toegang geeft tot het bovengelegen woonhuis. De hal vormt een mooie overgang tussen de commerciële ruimte en het woongedeelte en beschikt over een ruime, praktisch ingerichte garderobe.

Vanuit de hal is er tevens een doorgang naar de bijkeuken/werkplaats, waardoor de verschillende ruimtes op de begane grond prettig en praktisch met elkaar verbonden zijn.

Aansluitend aan de hal bevindt zich de strak afgewerkte en gestucte bijkeuken/werkruimte. Deze praktische ruimte is voorzien van ruime opbergmogelijkheden in de aanwezige keukenkasten en biedt een ideale plek voor zowel de wasmachine als de droger.

Daarnaast is er een werkbank aanwezig, waardoor de ruimte ook uitstekend dienst kan doen als werkplek. De tegelvloer maakt het geheel praktisch, verzorgd en onderhoudsvriendelijk. De lichtkoepel in het dak zorgt voor veel daglicht.

Aansluitend aan de bijkeuken bevindt zich een aparte opbergruimte/fietsenberging, met voldoende plaats voor twee fietsen.

Vanuit deze ruimte is er een achteruitgang via een buiten-gang, die met een poort kan worden afgesloten en uitkomt op de algemene parkeerplaats, waar met een parkeervergunning geparkeerd kan worden.

Eerste etage:

Via een moderne houten trap bereik je de eerste verdieping. Hier bevindt zich de verzorgde badkamer, voorzien van een douche, toilet en wastafel. De spiegel is uitgerust met geïntegreerde verlichting en verwarming.

Een bijzonder detail is de circa 400 jaar oude originele houten balk, die zichtbaar aanwezig is in de badkamer en doorloopt naar de aangrenzende slaapkamer. Dit authentieke element benadrukt op fraaie wijze de historie van het pand.

De eerste slaapkamer is bereikbaar via een strak vormgegeven schuifdeur met matglas. Vanuit deze slaapkamer is via een glazen deur de tweede slaapkamer bereikbaar, die ook uitstekend dienst kan doen als thuishkantoor. De glazen deur biedt een mooie zichtlijn naar het authentieke glas-in-lood van de winkelpui.

De tweede slaapkamer/het kantoor beschikt daarnaast over een groot raam met uitzicht op de winkelruimte, wat zorgt voor een bijzondere verbinding tussen het woon- en winkelgedeelte van het pand.

Tweede etage:

Via de trap bereik je de tweede etage, waar zich de woonkamer en keuken bevinden. Bij binnenkomst valt direct de fraaie stalen pui met veel glas op. Deze geeft de ruimte een moderne uitstraling en zorgt tegelijkertijd voor een mooie open verbinding en veel licht.

De ruime en lichte woonkamer combineert een strakke, moderne afwerking met de karakteristieke elementen van het historische pand. De zichtbare houten balken vormen een prachtig contrast met het moderne interieur. De vloer in visgraatmotief zorgt voor een warme en stijlvolle uitstraling. De grote ramen zijn voorzien van dubbele beglazing en zorgen voor veel natuurlijke lichtinval. Voor extra comfort is de ruimte voorzien van airconditioning.

Aansluitend bevindt zich de lichte keuken, die dankzij het hoge schuine plafond bijzonder ruimtelijk aanvoelt. De keuken biedt veel werk- en kastruimte en beschikt eveneens over dubbele beglazing. De dakramen en het grote raam aan de achterzijde zorgen voor volop daglicht. Voor extra comfort is de ruimte voorzien van airconditioning.

Vanuit de keuken is er zicht op het dakterras, waardoor binnen en buiten mooi met elkaar verbonden zijn.

Derde etage:

Vanuit de woonkamer leidt een strak vormgegeven trap naar de derde etage, waar zich een extra slaapkamer bevindt.

Via de trap bereik je de derde etage, waar zich een verrassend ruime en sfeervolle slaapkamer met badkamer bevindt. De entree via de matglazen schuifdeur sluit mooi aan bij de strakke, moderne afwerking van de woning.

Blikvanger op deze verdieping is de prachtige authentieke houten kapconstructie. De eeuwenoude balken zijn volledig in het zicht gelaten en geven de ruimte een uniek karakter. Samen met het hoge plafond en de verschillende dakramen zorgt dit voor een bijzonder lichte en ruimtelijke sfeer. De dakramen zijn voorzien van dubbele beglazing en screens en bieden een prachtig uitzicht over de daken van het historische stadje. De slaapkamer beschikt over veel praktische, ingebouwde kastruimte langs de schuine wanden. De open badkamer is stijlvol geïntegreerd en voorzien van een vrijstaand ligbad, royaal wastafelmeubel en toilet. De combinatie van de oude kapconstructie, moderne afwerking, het vele daglicht en het bijzondere uitzicht maakt dit tot een sfeervolle slaapverdieping met veel karakter. Voor extra comfort is de ruimte voorzien van airconditioning.

Buiten dakterras:

Sfeervol dakterras

Een bijzonder pluspunt van de woning is het ruime en sfeervolle dakterras. Door de verhoogde ligging geniet je hier van veel privacy en kijk je prachtig uit over de karakteristieke bebouwing en daken van de historische binnenstad.

Het terras is volledig uitgevoerd met houten vlonders en biedt volop ruimte voor een royale zithoek, ligbedden en groen. De geïntegreerde plantenbakken zorgen voor een beschutte, groene uitstraling. Hierdoor voelt het dakterras bijna als een tuin op hoogte – een heerlijke plek om in alle rust van de zon en het buitenleven te genieten.

De combinatie van de historische omgeving, het vrije uitzicht en de verrassende hoeveelheid buitenruimte maakt dit dakterras echt tot één van de blikvangers van de woning.

Waarom wonen in Grave?

Grave is een sfeervolle historische vestingstad aan de Maas, met een levendige binnenstad en een verrassend compleet aanbod aan winkels, speciaalzaken, cafés en restaurants. Alles wat u dagelijks nodig

heeft, bevindt zich op korte afstand en veel is eenvoudig te voet of per fiets bereikbaar.

Tegelijkertijd woont u hier midden in de historie én dicht bij de natuur. De Maas, uiterwaarden en prachtige fiets- en wandelroutes liggen om de hoek.

Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Vanuit Grave zijn de belangrijkste snelwegen richting Nijmegen, 's-Hertogenbosch, Arnhem en Eindhoven goed bereikbaar. Ook het openbaar vervoer biedt goede verbindingen met de omliggende plaatsen en steden.

Rogstraat 28 is daarmee een plek voor wie wil genieten van de sfeer van een historische stad, de gezelligheid van winkels en horeca om de hoek én de vrijheid van wonen en werken op één bijzondere locatie.

Een uniek huis voor mensen die graag anders wonen.



Kenmerken

Vraagprijs	: € 695.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 702 m ³
Perceel oppervlakte	: 114 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 200 m ²
Soort woning	: Herenhuis
Bouwjaar	: 1620
Ligging	: In centrum
Tuin	: Zonneterras 20 m ²
Garage	: Geen garage
Verwarming	: Vloerverwarming gedeeltelijk, Elektrische verwarming, Pelletkachel, Airco

Locatie

Rogstraat 28
5361 GR GRAVE



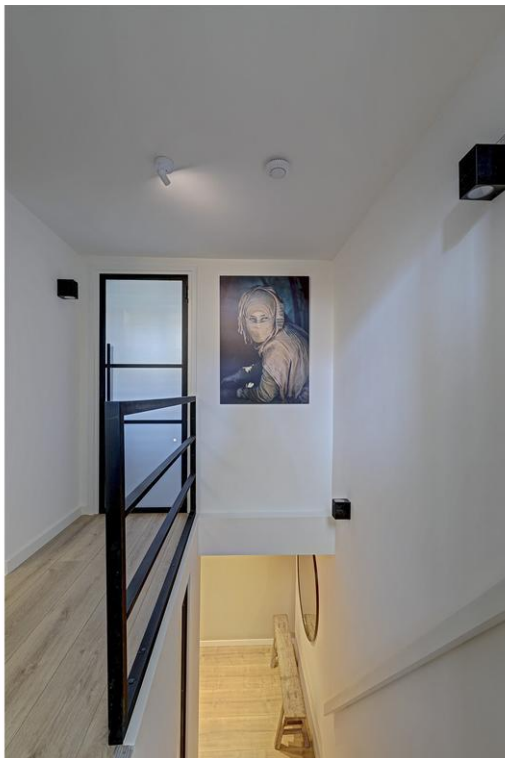
























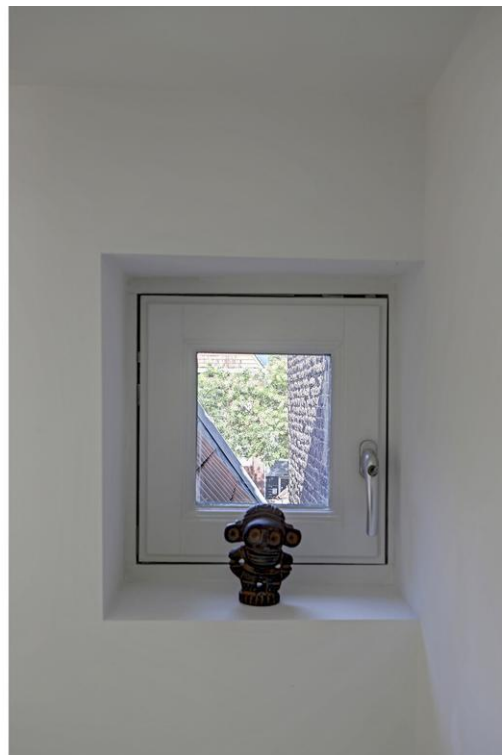




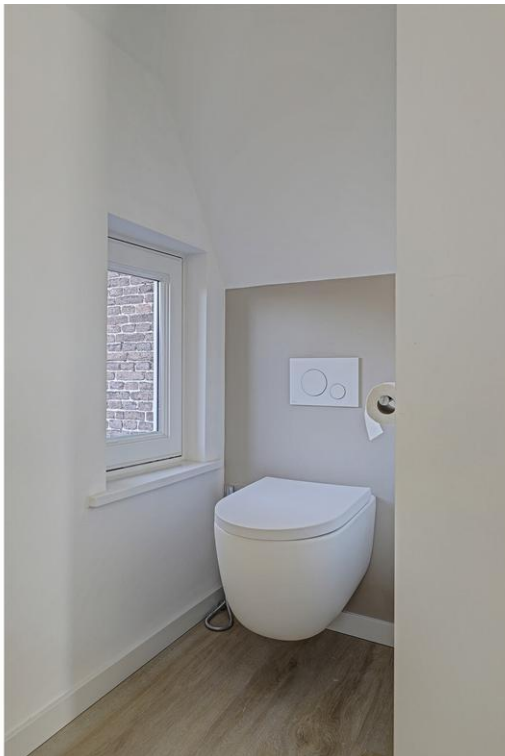














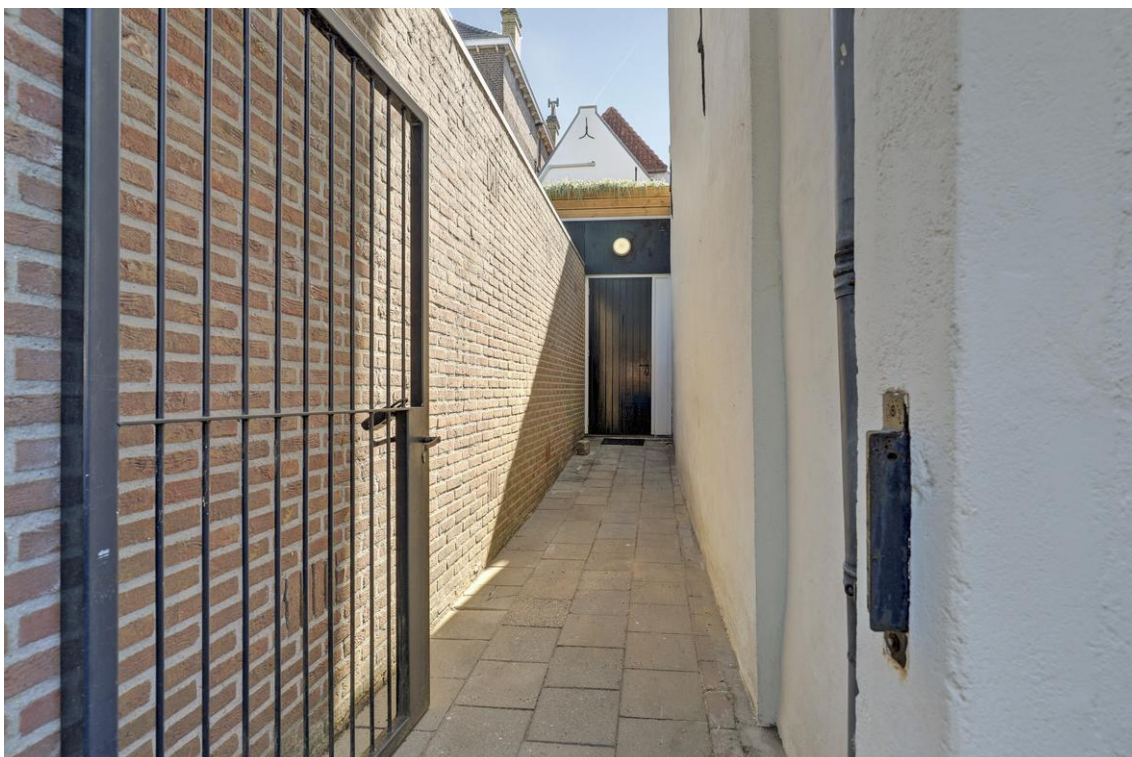






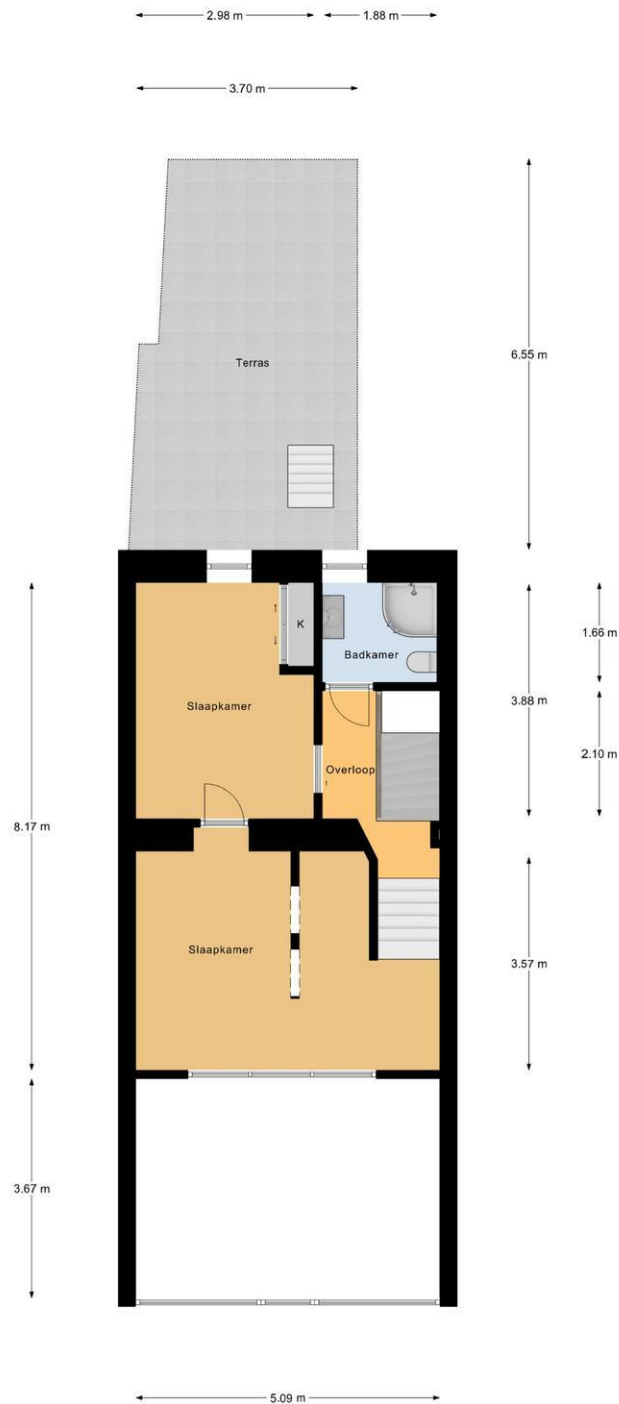




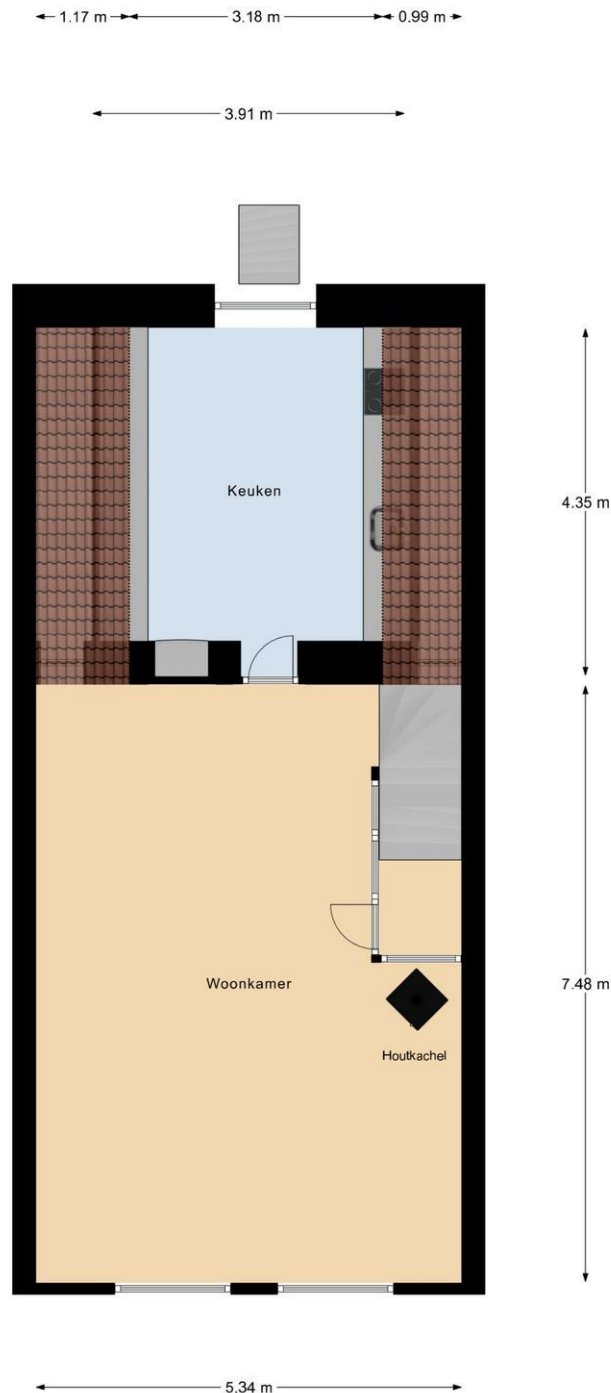




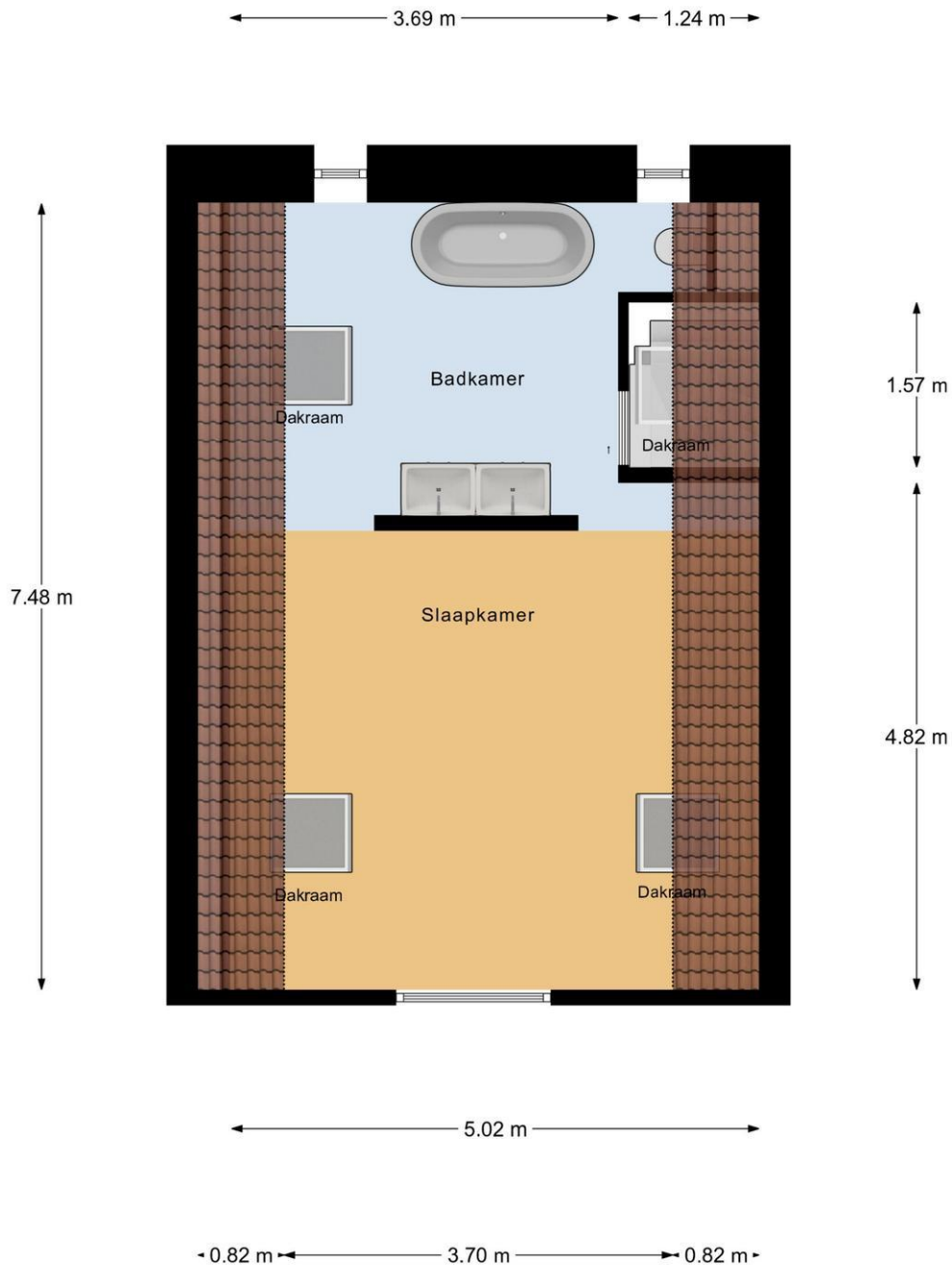
Begane Grond



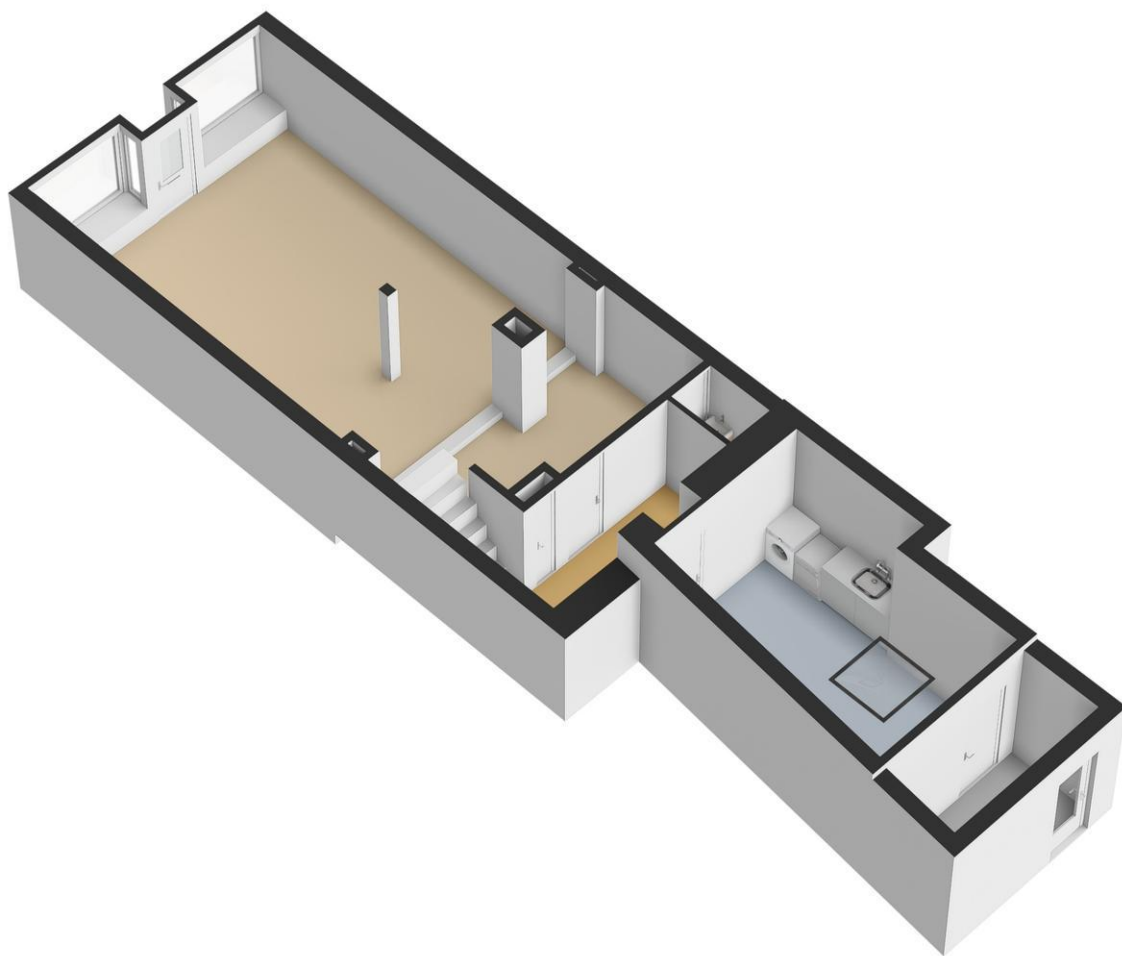
1e Verdieping

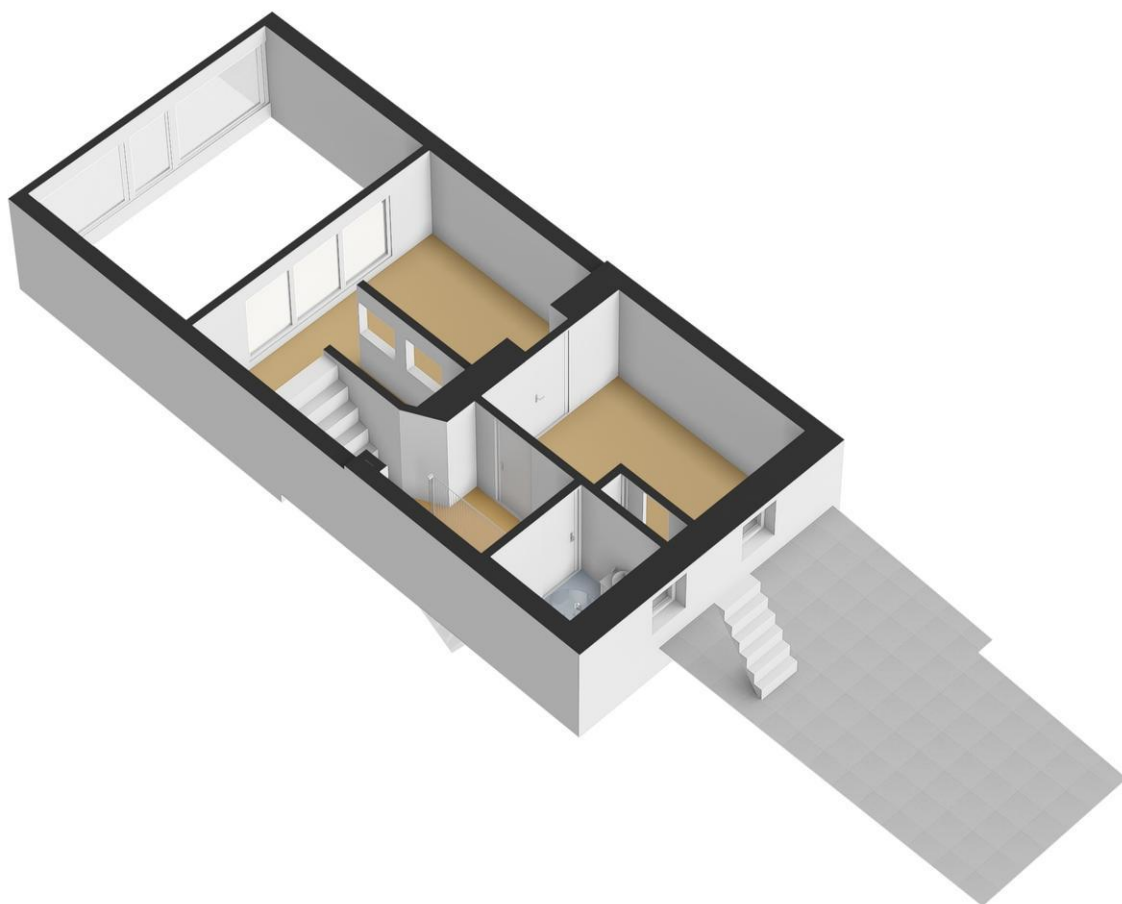


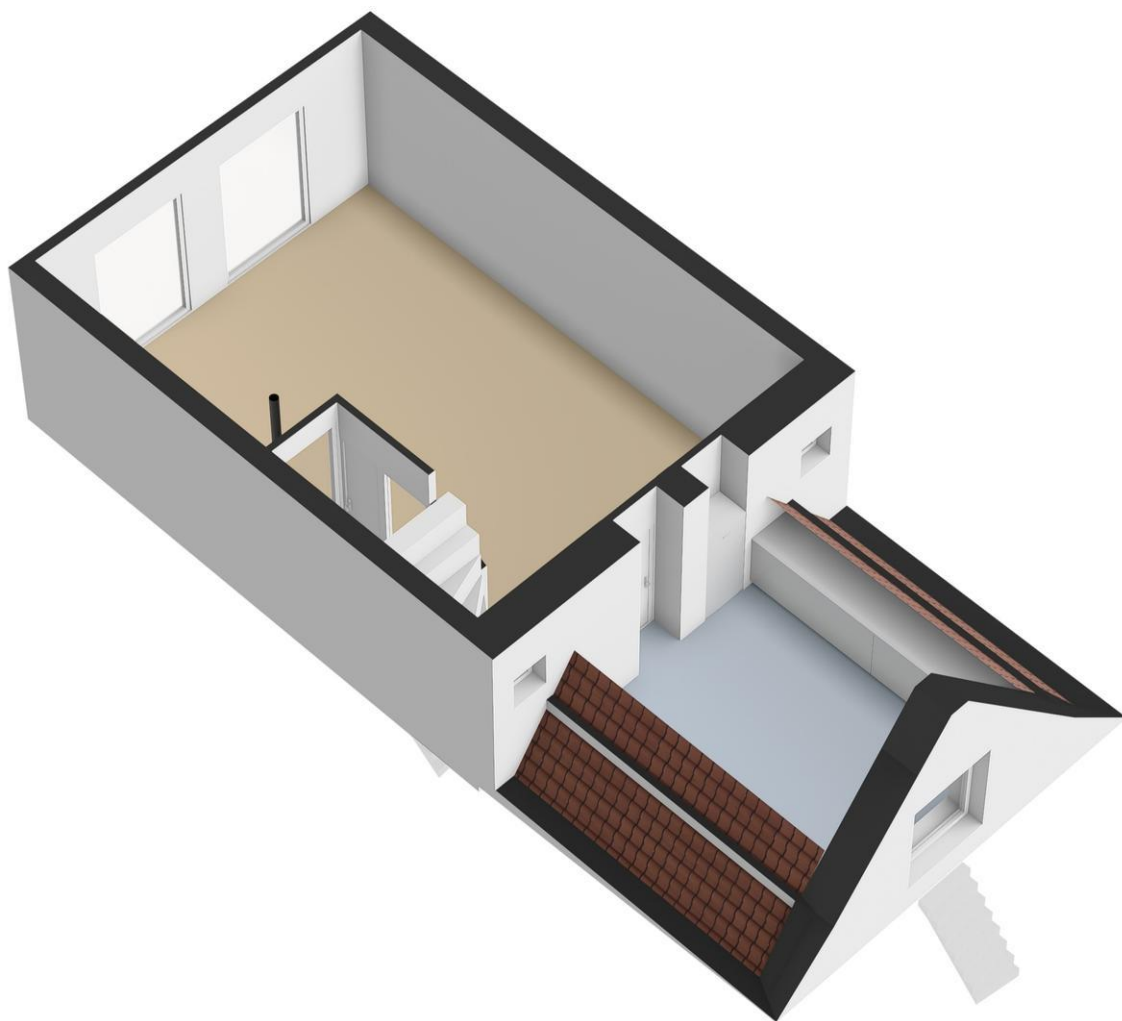
2e Verdieping



3e Verdieping









Verkoopinformatie

Woning bezichtigen

Een bezichtiging kun je op verschillende manieren aanvragen:

- Via www.zelfverkopen.nl. In de woningpresentatie zelf staat een tab 'bezichtigen'.
- Door een mail te sturen naar **bezichtiging@zelfverkopen.nl**. Vermeld daarbij het adres van de woning en jouw contactgegevens.
- Door te bellen met **088 235 0111**.

De aanvraag voor de bezichtiging zetten we door naar de verkoper. Wij vragen hem contact op te nemen voor het maken van een afspraak. Zo krijg je het beste beeld van de woning. Want niemand kent de woning en de omgeving beter dan de verkoper zelf.

Doordat de verkoper niet gebonden is aan kantooruren, kunnen bezichtigingen ook 's avonds of in het weekeinde plaats vinden.

Een bod uit brengen

Je hebt een woning bezichtigd en wilt een bod uitbrengen. Dit kan op verschillende manieren:

- In de woningpresentatie op www.zelfverkopen.nl is de tab 'bod' opgenomen. Hier kun je eenvoudig een bod uit brengen,
- Een mail sturen naar info@zelfverkopen.nl kan ook. Vermeld daarbij het adres van de woning, jouw contactgegevens, de hoogte van het bod. Desgewenst kun je ook de eventuele ontbindende voorwaarden en de gewenste overdrachtsdatum vermelden.

Zelfverkopen.nl stemt het bod af met de verkoper en neemt hierna contact met je op. Het spreekt voor zich dat ieder uitgebracht bod vertrouwelijk wordt behandeld en alleen aan de verkoper kenbaar wordt gemaakt. Het bod kan worden geaccepteerd, afgewezen of er wordt een tegenbod gedaan.

Koopovereenkomst

Zodra een bod is geaccepteerd stelt Zelfverkopen.nl de koopovereenkomst op conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Deze dient zo snel mogelijk door beide partijen te worden ondertekend. Hiertoe maak je een afspraak met de verkoper.

Op de dag waarop de woning wordt geleverd (transportdatum) ga je met de verkoper naar de notaris, waar de 'akte van levering' (het eigendomsbewijs) wordt getekend. De notaris maakt deze akte op. Als koper geef jij aan bij welke notaris de uiteindelijke eigendomsoverdracht zal plaatsvinden.

Voor woningen in Amsterdam geldt dat ook het koopcontract wordt opgesteld door de notaris en dat deze daar wordt ondertekend. Dit conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, Ring Amsterdam Notarissen. Als koper wijs jij na het bereiken van de overeenkomst de notaris aan.

Ontbindende voorwaarde financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering voor de woning, hanteren we bij Zelfverkopen.nl een termijn van 5 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van overeenstemming).

Waarborgsom / bankgarantie



De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt hiertoe 6 weken de tijd (te rekenen vanaf het moment van bereiken overeenstemming).

Eigendomsoverdracht

Op de overeengekomen overdrachtsdatum ga je met de verkoper naar de notaris. Daar wordt de akte van levering getekend, op voorwaarde dat de koopsom is bijgeschreven op de rekening van de notaris. De woning is nu officieel in jouw eigendom.

Verkoopprocedure

Alle door Zelfverkopen.nl en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg tot het uitbrengen van een bod.

De verkoper acht zich gerechtigd tot het aanhoren van meerdere biedingen. Indien er min of meer tegelijkertijd door meerdere geïnteresseerden wordt geboden, is de verkoper gerechtigd om met één van hen een koopovereenkomst te sluiten. In de praktijk betekent dit, dat het voor potentiële kopers in dergelijke gevallen raadzaam is om direct een zo goed mogelijke bieding voor wat betreft prijs en voorwaarden te doen.

De verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs object) maar ook over de details (zoals datum van oplevering, roerende zaken etc.) overeenstemming is bereikt.

Onderzoeksplicht koper

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang (kunnen) zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Te denken valt aan de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning en/of het perceel rusten (zgn. erfdienstbaarheden) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen etc. Een eigen NVM-makelaar kan hier ondersteuning en advies in geven.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.

Voorbehouden brochure

Alhoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure noch door de eigenaar noch door de verkopend makelaar, enige aansprakelijkheid aanvaard voor de onjuistheid van de vermelde gegevens. De tekeningen in deze brochure geven vaak de standaardsituatie van de woning weer. Het kan zijn dat de eigenaar wijzigingen heeft aangebracht, zodat de maten van diverse ruimten niet meer kloppen. Door Zelfverkopen.nl wordt geen aansprakelijkheid aanvaard, behalve waar de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidverzekering in voorkomend geval aanspraak geeft op uitkering.

Bijzondere bepalingen

Asbestclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen / materialen aanwezig zijn.

Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de milieu - wetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat indien de woning ouder dan 30 jaar is, de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden anders kunnen zijn dan bij nieuwe woningen. Tevens kunnen in de woning asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat voor verwijdering van asbesthoudende materialen aanvullende milieumaatregelen vereist zijn.

Niet eigen bewoningsclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:

Koper is bekend met het feit dat verkoper het verkochte niet recent zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn. Partijen zijn overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening koper komen en dat bij vaststellen van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

Bijzondere bepalingen

Asbestclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:
In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen / materialen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de milieu - wetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:
Koper verklaart ermee bekend te zijn dat indien de woning ouder dan 30 jaar is, de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden anders kunnen zijn dan bij nieuwe woningen. Tevens kunnen in de woning asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat voor verwijdering van asbesthoudende materialen aanvullende milieumaatregelen vereist zijn.

Energielabel

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:
Verkoper beschikt niet over een energieprestatiecertificaat, dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen en verkoper zal deze documenten voor levering ook niet aanvragen.

Koper stemt ermee in dat hem bij het ondertekenen van de leveringsakte geen energieprestatiecertificaat, dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen zal worden overhandigd.

Zelfverkopen.nl adviseert wel een energieprestatiecertificaat.

Niet eigen bewoningsclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:
Koper is bekend met het feit dat verkoper het verkochte niet recent zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn. Partijen zijn overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening koper komen en dat bij vaststellen van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

Over Zelfverkopen

Zelfverkopen.nl: jij kent je huis, wij de woningmarkt!

Goed

Zelfverkopen.nl levert kwaliteit. Wij zijn een NVM makelaar en werken volgens de voorwaarden en richtlijnen die de NVM aan ons stelt. Zelfverkopen.nl ondersteunt en adviseert je zo goed mogelijk gedurende het hele proces. Onze dienstverlening is zeer uitgebreid en met vragen kun je altijd bij ons terecht. Klanttevredenheid staat bij ons bovenaan.

Goedkoop

Doordat jij zelf de bezichtigingen begeleidt, houden we onze kosten laag en kunnen we onze dienstverlening voor slechts € 1.250,- incl. btw aanbieden. Daarvoor ontvang je een zeer uitgebreide dienstverlening, inclusief een professionele fotoreportage van jouw huis.

Eenvoudig

Met Zelfverkopen.nl verkoop je jouw huis eenvoudig in **3 stappen**. Ingewikkelde zaken nemen we uit handen. We begeleiden je tijdens iedere stap. En mocht je ergens niet uitkomen, dan kun je ons altijd bellen op 088-2350100.

Kijk voor meer informatie op www.zelfverkopen.nl

De goedkoopste NVM makelaar van Nederland!

