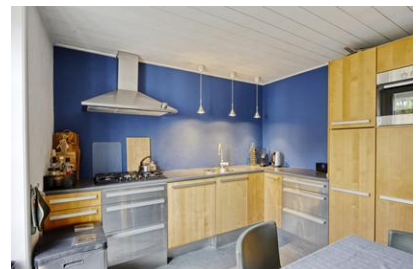




Hamstraat 7, 5361 HA Grave

Vraagprijs € 490.000,00 kosten koper



Welkom in deze woning!

Tijdens de bezichtiging zullen wij u de eigenschappen van dit woonhuis laten zien. Wij hopen en vertrouwen erop dat hetgeen u ziet aansluit bij uw verwachtingen. Zo niet, wees niet bang dat aan ons mede te delen.

Wij vinden het ook leuk om ons voor te stellen. Van Dinther hypotheke en makelaardij staat voor verantwoord woongenot, zowel op het gebied van financiën als uw (t)huis. De kleur groen in ons logo staat voor duurzaamheid, zoals een samenwerking tussen medewerkers van ons kantoor en relatie behoort te zijn. Weten waar je aan toe bent uit zich in onze ogen vooral in een heldere en eerlijke communicatie naar elkaar toe. Noodzakelijk om het gewenste resultaat te halen!

Makelaardij

Wij zijn uw regionale makelaar. Van Dinther hypotheke en makelaardij kent zijn werkgebied als geen ander, de makelaar is er geboren en getogen. De regio heeft geen geheimen meer, of het nu de gemeente land van Cuijk is of de gemeente Maashorst.

Uiteraard is het van belang dat uw makelaar ook van alles omtrent makelen op de hoogte is. Om deze kwaliteitswaarborg te garanderen zijn wij aangesloten bij branchevereniging Vastgoed Nederland.

Wij kunnen u van dienst zijn op het gebied van verkoop, aankoop en taxaties voor onroerend goed.

Financieel advies

De hypotheekadviseur van Van Dinther hypotheke en makelaardij voorziet u écht van een objectief hypotheekadvies over alle mogelijke hypotheekvormen. Daarom werken wij samen met tientallen banken en verzekeringmaatschappijen. Bij ons weet u zeker dat u een helder en passend advies op maat krijgt.

Door de werkwijze van hypotheekadviseur Van Dinther hypotheke en makelaardij bent u bovendien altijd voordelig uit! U bepaalt samen met onze Erkend Financieel Adviseur welke hypotheekvorm(en) het beste bij uw situatie past.

Nu, maar ook rekening houdend met uw toekomstwensen. Daar zoeken wij de beste rente en voorwaarden bij, want uw belang staat bij ons voorop! Informeer ook eens naar onze gereduceerde tarieven als u uw hypotheekadvies én aankoopbegeleiding via ons kantoor wil regelen.

Afspraak?

U bent welkom bij ons kantoor in Gassel, maar uiteraard komen wij ook graag bij u thuis!

Omschrijving

Hamstraat 7, 5361 HA Grave

Een karakteristiek (t)huis waar wonen, samenzijn en werken mooi samenkomen. Sommige huizen hebben sfeer. Andere huizen hebben een verhaal. Hamstraat 7 heeft beide. Achter de karakteristieke gevel van dit Rijksmonument gaat een verrassend ruim pand schuil, verdeeld over vier woonlagen. Hoge ramen, houten vloeren, zichtbare balken en oude muren geven het huis een warme en eigen uitstraling. Tegelijkertijd biedt de woning volop ruimte, met drie slaapkamers, een royale woonverdieping, een dakterras en op de begane grond een ruimte die momenteel in gebruik is als kapsalon.

Hamstraat 7 is allesbehalve dertien-in-een-dozijn. Het is zo'n huis waar iedere verdieping zijn eigen sfeer heeft en waar je vanzelf plekken ziet ontstaan om samen te komen. Met het gezin aan tafel, uitgebreid koken met vrienden, familie over de vloer of op een mooie avond nog even napraten op het dakterras. Een woning die niet alleen ruimte biedt om te wonen, maar vooral om samen herinneringen te maken.

Van buiten trekt de gevel direct de aandacht. Het oude metselwerk, de hoge raampartijen en de klassieke voordeur passen perfect bij het karakter van het pand. Eenmaal binnen ontdek je hoeveel ruimte er achter deze gevel verborgen zit.

Begane grond

De begane grond is momenteel ingericht als kapsalon. Een lichte en verzorgde ruimte met grote ramen aan de straatzijde, waardoor er prettig veel daglicht binnenvalt. Voorzieningen als water en elektra zijn aanwezig.

Juist de veelzijdigheid maakt deze verdieping interessant. De ruimte leent zich uitstekend voor bijvoorbeeld een kapsalon, praktijk, kantoor of atelier, maar kan ook bij het woonhuis worden betrokken. Zo kun je hier extra leefruimte creëren, een speel- of hobbykamer maken of één of meerdere extra slaapkamers realiseren. Dat biedt volop mogelijkheden voor een groter gezin, logés of bijvoorbeeld een slaap- en werkruimte op de begane grond.

Wonen en werken onder één dak kan hier dus uitstekend worden gecombineerd, maar je kunt er net zo goed voor kiezen om het pand volledig als woonhuis te benutten.

Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een wasruimte. Aan de achterzijde is nog een kleine binnenplaats aanwezig, een fijne extra buitenplek direct bij huis.

Via de trap gaan we naar boven, waar het woonhuis zich verder ontplooft.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping komt het woongevoel echt tot leven.

Aan de voorzijde ligt de royale woonkamer. Dankzij de grote ramen valt hier volop daglicht naar binnen. De ruimte nodigt uit tot een royale zithoek waar je met het gezin kunt ontspannen, maar biedt ook volop plek voor een lange eettafel. Een plek waar je de dag begint met koffie, waar de verhalen van de dag worden gedeeld en waar een gezellige avond met familie of vrienden zomaar wat langer kan duren.

De houten plafondafwerking, de robuuste wanden en de royale maatvoering geven de woonkamer een warme, ontspannen uitstraling. Het is een ruimte die niet strak of afstandelijk aanvoelt, maar juist uitnodigt om er echt te leven.

Vanuit de woonkamer bereik je via het tussenportaal de badkamer en de leefkeuken. De badkamer is uitgevoerd met een ligbad, wastafel en toilet.

Aan de achterzijde bevindt zich de leefkeuken. Een plek waar koken en samenzijn vanzelf in elkaar overlopen. Terwijl iemand het eten bereidt, kan de rest aanschuiven, bijpraten of alvast een glas inschenken. De keuken is voorzien van onder meer een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en combi-oven.

Juist zo'n leefkeuken maakt een huis gezellig: niet alleen functioneel, maar een plek waar het dagelijkse leven zich afspeelt. Van een rustig ontbijt met het gezin tot uitgebreid tafelen met familie en vrienden.

Vanuit de keuken stap je zo het dakterras op. Een fijne buitenplek midden tussen de karakteristieke bebouwing van Grave. Zet de deuren open, schuif naar buiten met een kop koffie of maak er op een zomeravond een gezellige plek van voor een borrel of etentje. Het dakterras vormt daarmee een heerlijke verlenging van de leefkeuken.

Tweede verdieping

Op de tweede verdieping bevinden zich twee slaapkamers en een royale overloop.

De slaapkamers hebben ieder hun eigen sfeer. De houten vloeren en plafonds sluiten mooi aan bij het historische karakter van het pand, terwijl de grote ramen voor prettig daglicht zorgen. De slaapkamer aan de straatzijde beschikt bovendien over praktische inbouwkasten, waardoor er volop bergruimte aanwezig is zonder dat dit ten koste gaat van de ruimte in de kamer.

De royale overloop biedt meer dan alleen verkeersruimte. Denk aan een fijne thuiswerkplek, een leeshoek of misschien juist een plek waar kinderen rustig kunnen spelen of studeren. Ook hier kun je de beschikbare ruimte helemaal laten aansluiten bij jouw gezin en manier van wonen.

Derde verdieping

Nog een verdieping hoger volgt misschien wel de meest karakteristieke slaapkamer van het huis. Hier slaap je letterlijk onder de kap. De zichtbare houten constructie, schuine dakvlakken en bijzondere vorm van de ruimte geven deze verdieping een heel eigen sfeer. Een heerlijke slaapkamer, maar net zo goed een fijne logeerkamer of rustige werkplek. In deze ruimte bevindt zich ook de cv-ketel, die in 2025 is vernieuwd.

Ligging

Wie kiest voor Hamstraat 7, kiest ook voor het leven midden in het sfeervolle historische centrum van Grave. Zodra je de deur uitstapt, sta je tussen de karakteristieke gevels, smalle straatjes en gezellige sfeer die deze vestingstad zo bijzonder maken.

Voorzieningen zijn volop op loopafstand te vinden. Winkels, supermarkten, eetgelegenheden en gezellige cafés liggen dichtbij. Even een boodschap doen, spontaan ergens lunchen, met vrienden een terrasje pakken of na het eten nog een rondje door het centrum wandelen: het hoort hier allemaal bij het dagelijkse leven.

Ook de Maas hoort onlosmakelijk bij Grave en draagt bij aan de bijzondere sfeer van het stadje. Een fijne omgeving voor een wandeling met het gezin, een rondje met bezoek of gewoon om even naar buiten te gaan.

Grave ligt centraal tussen Nijmegen, Uden en Oss. De A73, A50 en A59 zijn op korte afstand bereikbaar en ook met het openbaar vervoer kun je goed uit de voeten. Vanuit Grave zijn er onder meer rechtstreekse busverbindingen richting Nijmegen en Uden.

Ook aan dagelijkse voorzieningen ontbreekt het niet. In en rondom Grave zijn basisscholen, voortgezet onderwijs, een huisarts, apotheek en diverse sport- en verenigingsmogelijkheden aanwezig. Dat maakt Grave niet alleen sfeervol, maar ook een praktische plek om te wonen met een gezin.

Wie graag de natuur opzoekt, kan in de omliggende dorpen Velp, Escharen en Gassel volop wandelen en fietsen. De combinatie van bosrijke gebieden, rivier de Maas en verschillende plassen maakt de omgeving bovendien aantrekkelijk voor liefhebbers van natuur en waterrecreatie. Een middag fietsen, wandelen met familie of op een zomerse dag richting het water: ook buiten de stad is er genoeg te beleven.

Highlights

- Rijksmonumentaal woonhuis
- Begane grond geschikt voor zowel wonen als werken
- Mogelijkheid om op de begane grond extra woon- of slaapruijnte te creëren
- Momenteel ingericht als kapsalon
- Vier woonlagen
- Drie slaapkamers
- Royale woonkamer met grote raampartijen
- Sfeervolle leefkeuken
- Badkamer met ligbad, wastafel en toilet
- Dakterras direct grenzend aan de leefkeuken
- Houten vloeren en karakteristieke details
- Energielabel C
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2024
- Cv-ketel vernieuwd in 2025

Vraagprijs € 490.000,00 kosten koper

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1639

Maten object	
Aantal kamers	7 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	563 m ³
Perceel oppervlakte	76 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	159 m ²

Details	
Ligging	In centrum
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Glasvezel kabel
Bijzonderheden	Monumentaal pand
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energielabel	C
Isolatie	Dakisolatie, Enkel glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-ketel	Remeha CR (Gas gestookt combiketel uit 2025, eigendom)

Tuin gegevens	
Tuin	Zonneterras
Tuin diepte (cm)	226
Tuin breedte (cm)	307
Hoofdtuin	Zonneterras
Positie	West
Kwaliteit	Normaal





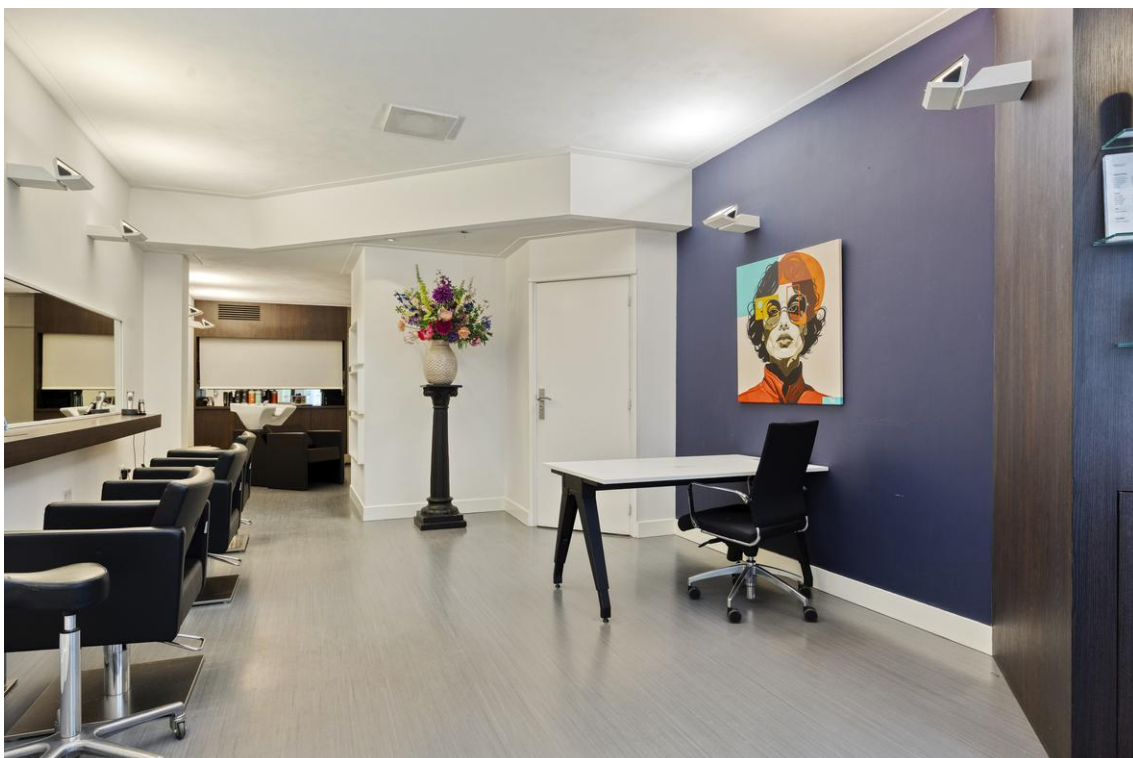


















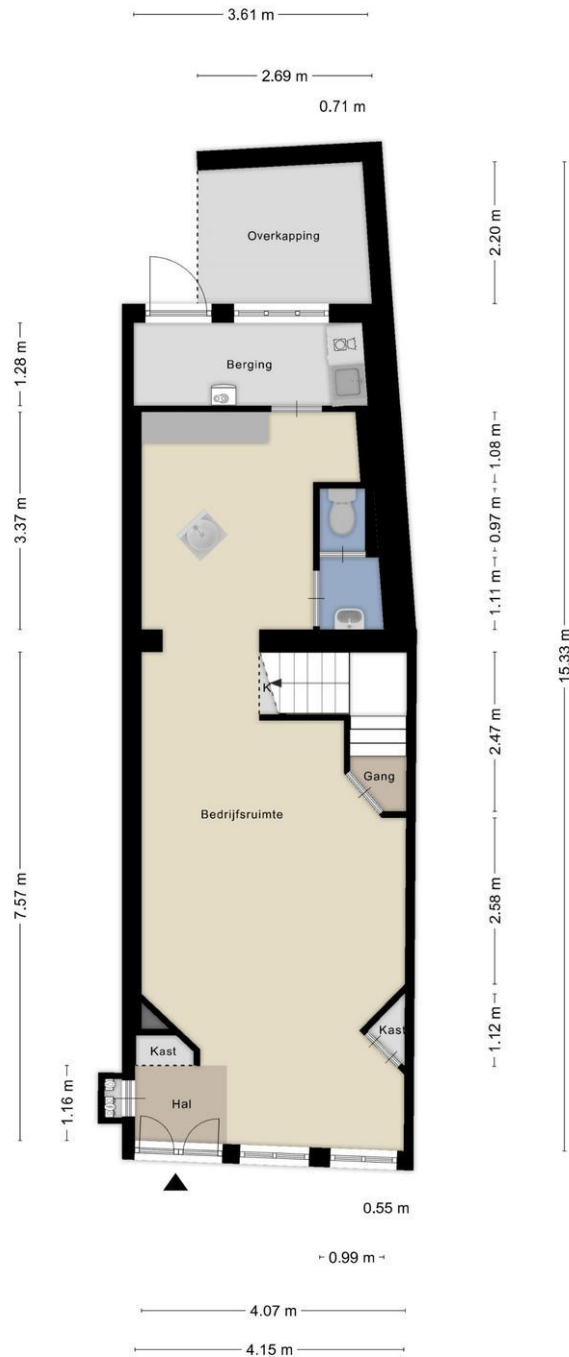








Plattegrond



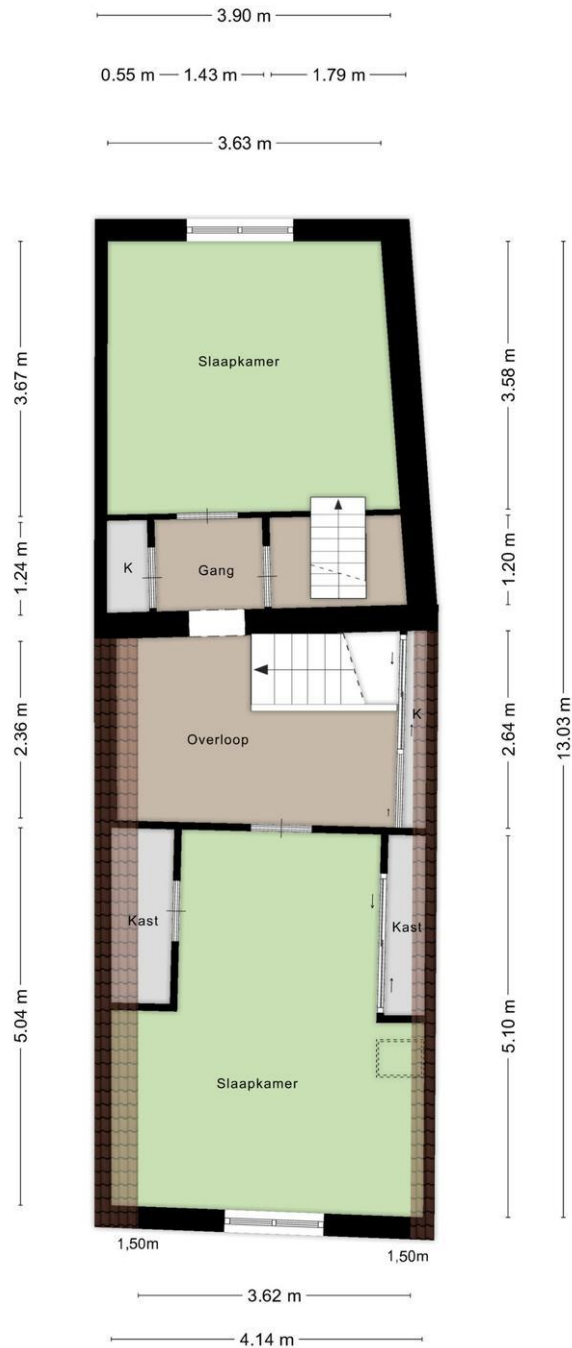
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

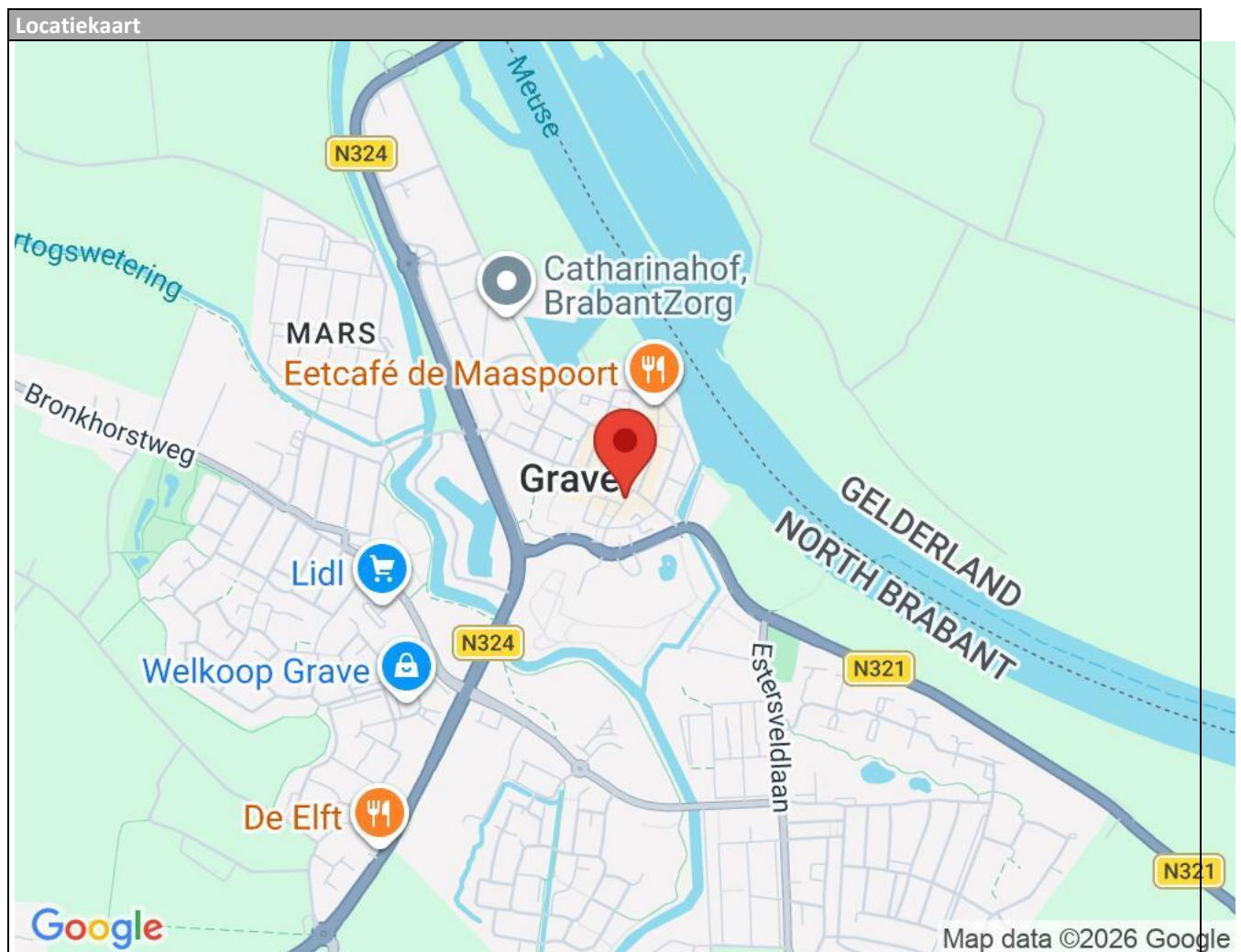
Plattegrond



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

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Hamstraat 7
Postcode / plaats	5361 HA Grave
Provincie	Noord-Brabant



Algemene informatie

BROCHURE

Hoewel deze brochure met zorg is samengesteld kunt u hieraan geen rechten ontlenen. Deze is bedoeld als uitnodiging om in gesprek te komen.

MEETINSTRUCTIES

De verkochte woning is gemeten volgens de meetinstructie NEN2580. Hoewel wij de woning met veel zorg hebben gemeten c.q. laten opmeten, kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Verkoper en/of verkopend makelaar accepteert geen enkele aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen worden door ons gezien als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf te (laten) meten.

KENMERKEN BOUWPERIODE

Bij woningen gebouwd vóór 2000 zal in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen. Hiermee wordt koper erop gewezen dat de woning, gelet op de leeftijd, op onderdelen kan afwijken van de huidige bouwkundige normen en eisen die tegenwoordig aan woningen worden gesteld.

Daarnaast zal bij woningen gebouwd vóór 1994 een asbestclausule worden opgenomen. In woningen uit deze bouwperiode kunnen asbesthoudende materialen aanwezig zijn, aangezien het gebruik hiervan destijds gebruikelijk was in de bouw.

INTERESSE EN ONDERHANDELING

Graag horen wij op niet al te lange termijn of u in deze woning geïnteresseerd bent.

De verkopend makelaar zal aan u mededelen welke spelregels de verkopende partij hanteert om onderhandelingen op te starten. Dit kan namelijk per woning anders zijn. Wij geven u dus duidelijk aan of u al dan niet met ons in onderhandeling bent. Een voorstel betekend dus niet automatisch dat wij met u in onderhandeling zijn.

KOOPOVEREENKOMST

Als we een mondelinge overeenkomst hebben, wordt dit vastgelegd in een schriftelijke koopakte volgens het door Vastgoed Nederland voorgeschreven model. Hierin wordt de overeenkomst inclusief bijbehorende voorwaarden vastgelegd. Als vanzelfsprekend zal zowel de verkoper als u hiervan eerst een concept ter beoordeling ontvangen.

WAARBORG SOM

Op verzoek van verkoper zal bij een overeenkomst tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen een bepaalde tijd een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

ONDERZOEK

Koper wordt de mogelijkheid geboden de woning voor het sluiten van een koopovereenkomst te laten keuren door een bouwtechnisch bureau om de bouwkundige staat vast te stellen. U mag de woning uiteraard ook controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze onderzoeken komen voor rekening van de koper.

NOTARISKEUZE

Koper wordt in de gelegenheid gesteld om een notaris te kiezen. Indien de notariskeuze valt op een notarisbureau buiten een straal van 20 kilometer gemeten vanaf onroerende zaak, zal koper de kosten voor een volmacht ten behoeve van de verkoper dragen indien verkoper niet bij de levering aanwezig is/wenst te zijn.