



## TE KOOP

### Sportlaan 22 te Grathem

Landelijke ligging en toch op enkele autominuten afstand van de A2 (Eindhoven – Maastricht)



Wonen tussen kastelen en watermolen in de parel van de gemeente Leudal. En dan ook nog in een landhuis dat bijzonder en luxueus is afgewerkt. Met een Boretti keuken in een uitvoering die zijn weerga in heel de Benelux niet kent. We kunnen spreken van een zeer luxe en sfeervolle landelijke keuken. Deze emotie moet u ervaren. Ook in de woonkamer heerst een bijzondere sfeer door de niveaunderschillen, de afwerking met houten vloeren en natuursteen in het verlaagd zitgedeelte met open haard, de trap met vide en ruimtewerking naar boven binnen het gedeelte van de vide. De glas in lood elementen van de ramen en de openslaande deuren geven een bijzonder lichteffect. Op de verdieping treft u een bibliotheek (voormalige slaapkamer), een study en 2 slaapkamers aan. Het is bijzonder genieten in de super luxe badkamer met douche, stoomcabine en uv / infrarood bruinen tegelijk. Maar liefst 39 zonnepanelen op het dak en een fantastische tuin maken het wonen hier tot een plek waar het fijn thuis komen is.



## ALGEMEEN

Adres	: Sportlaan 22, 6096 BT Grathem
Bouwjaar	: oorspronkelijk bouwjaar 1976, geheel gerenoveerd
Gebruiksoppervlakte van de woonfunctie	: circa 180 m <sup>2</sup>
Inhoud	: circa 650 m <sup>3</sup>
Perceelgrootte	: 845 m <sup>2</sup>
Vraagprijs	: € 469.000,= kosten koper
Aanvaarding	: In overleg
Tuin	: Rondom het huis is een mooie en sfeervolle tuin aangelegd met een nieuwe berging en diverse terrassen. De tuin is circa 23 meter breed en 18 meter diep.



## VOORZIENINGEN EN INSTALLATIES

- Elektriciteit** : Volledig vernieuwde en uitgebreide elektrische installatie, krachtstroom. Aparte groepen voor Hifi installatie.
- Overige voorzieningen** : Nefit slimme thermostaat op afstand bedienbaar. Glasvezel. Alarminstallatie voorzien van water- / brand- en inbraakmelders. Diverse technische noviteiten zoals met afstandsbediening te openen Velux dakramen en op afstand bedienbare verlichting.
- Zonnepanelen** : Een dakhelft is voorzien van 39 zonnepanelen met een opbrengst van circa 6.630 Kwh. De omvormer is geschikt tot 8.000 Kwh.
- Vloerverwarming** : Vloerverwarming is aanwezig in de keuken en de badkamer.
- Open haard** : Er bevindt zich een gezellige open haard in de zithoek.
- CV installatie** : De centrale verwarming alsook de warmwater voorziening vindt plaats middels gasgestookte combiketel, merk Nefit topline HRC 30/CWS bouwjaar 2016.
- Isolatie** : Opstalen geïsoleerde dakplaten. Dubbele beglazing.
- Dak** : Dak voorzien van nieuwe geglazuurde keramische OVH dakpannen.



## INDELING

### Begane grond

Royale ontvangsthal, uitgebreide nieuwe meterkast, toilet en fontein. Via dubbele openslaande deuren komt u in de woonkamer met vide, sfeervol verlaagde zithoek met open haard en dubbele openslaande deuren naar het tuinterras. Vanuit de woonkamer heeft u aan alle zijden een mooi uitzicht op de tuin. De woonkamer heeft een houten vloer en de verlaagde zithoek is afgewerkt met natuursteen. De bovenluiken van de ramen en de openslaande tuindeuren zijn voorzien van glas in lood.



INGRID  
VERVERS  
makelaars & juristen





Fantastische keuken met een Boretti / Restart kookeiland voorzien van Boretti dubbele fornuizen, dubbele ovens en een Boretti koel/vries combinatie. Hier treft u koperen deurtjes, natuurstenen werkbladen, dubbele natuurstenen spoelbakken, koperen kraan, keramische tegels, vloerverwarming, grote koperen afzuigkap naar binnen afgezet met ronde koperen roeden om vol te hangen met koperen pannen. In de keuken is een eetgedeelte volledig in stijl ingericht.



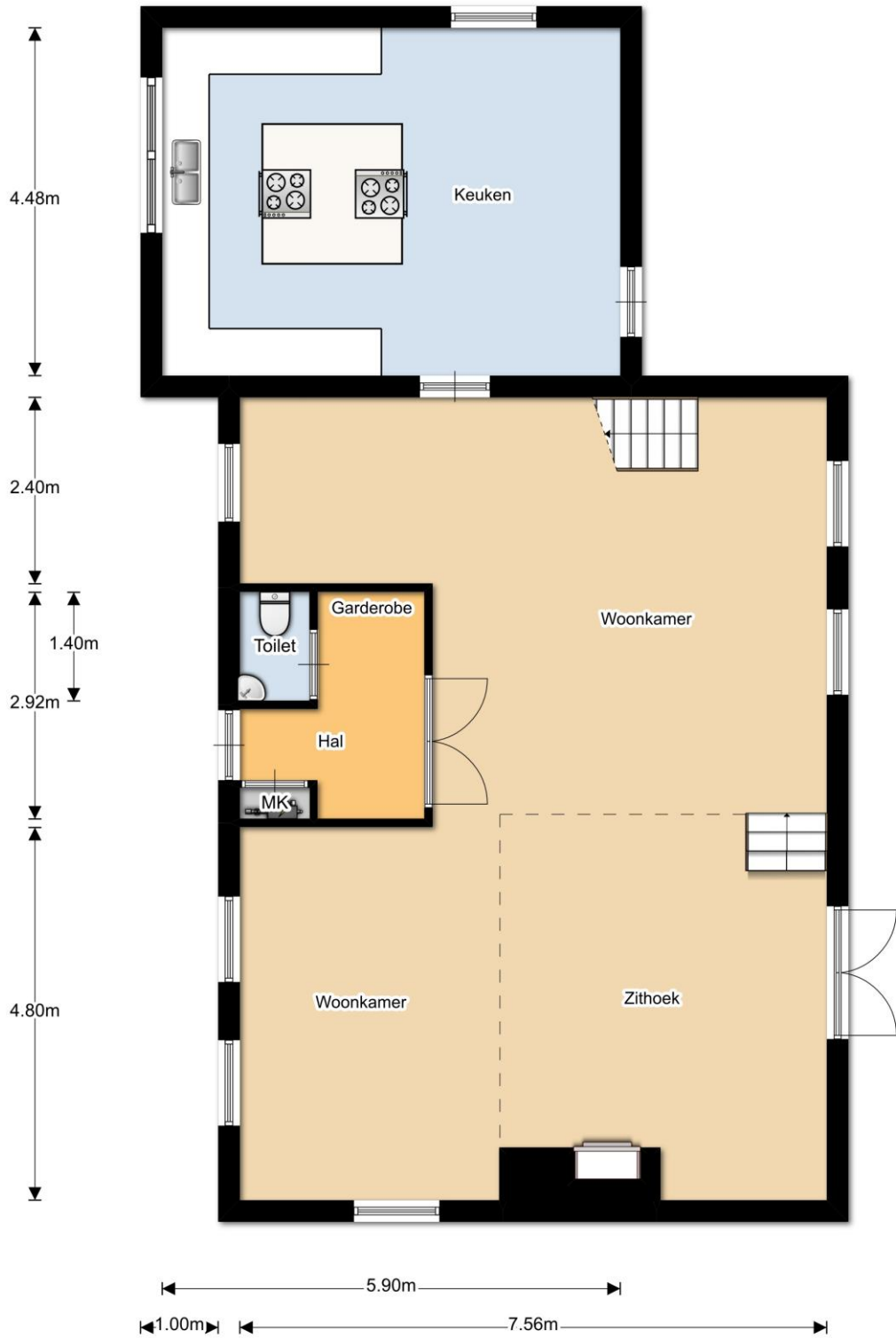
INGRID  
VERVERS



makelaars & juristen



INDELINGSTEKENING BEGANE GROND







## Verdieping

Via de fraaie open trap in de woonkamer bereikt u de eerste verdieping. Hier treft u drie slaapkamers, waarvan er één momenteel in gebruik is als bibliotheek, een study met vaste trap naar de zolder en een luxe badkamer aan. De master bedroom heeft dubbele openslaande deuren met glas in lood en een fraai smeedijzeren Frans balkon. De vide, overloop en de master bedroom zijn afgewerkt met een Jatoba hardhouten vloer. Middels de digitale systemen met vele functies zijn ook de Velux dakramen in de master bedroom en de badkamer op afstand te bedienen. De op afstand te bedienen ventilator in de vide drukt de warmte in de winter naar beneden en in de zomermaanden kan de warmte via een reverse stand naar boven.





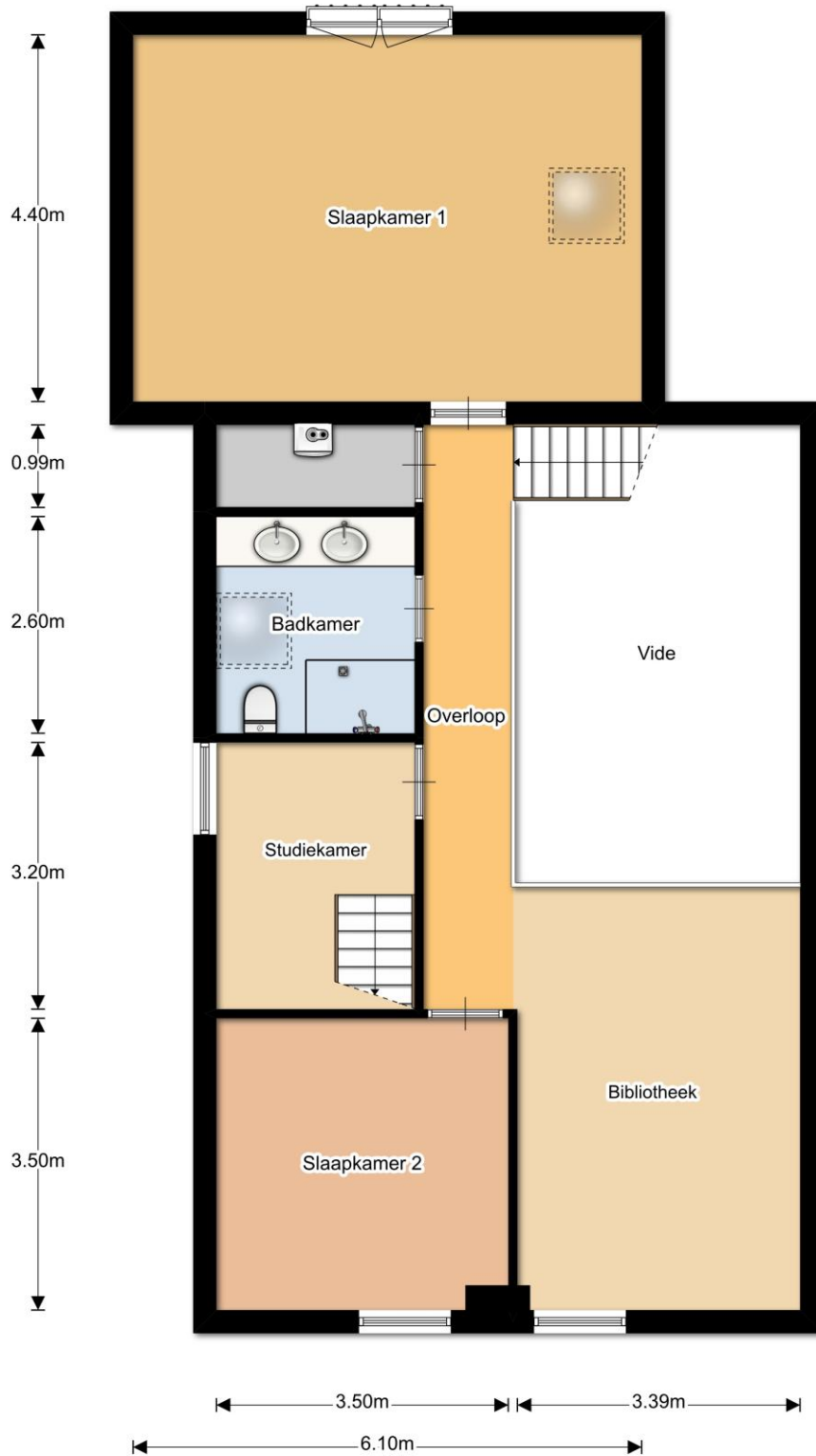




Het is bijzonder genieten in de super de luxe badkamer met muziek, vloerverwarming, Nordmann professionele stoomcabine en Sunshower met uv-bruiner / infrarood. De badkamer beschikt over een exclusief wandmeubel met dubbele wastafel en verwarmde spiegels. De sfeerverlichting in de badkamer is in diverse kleuren in te stellen. Het Duravit toilet beschikt over een geïntegreerd Senso Wash systeem.



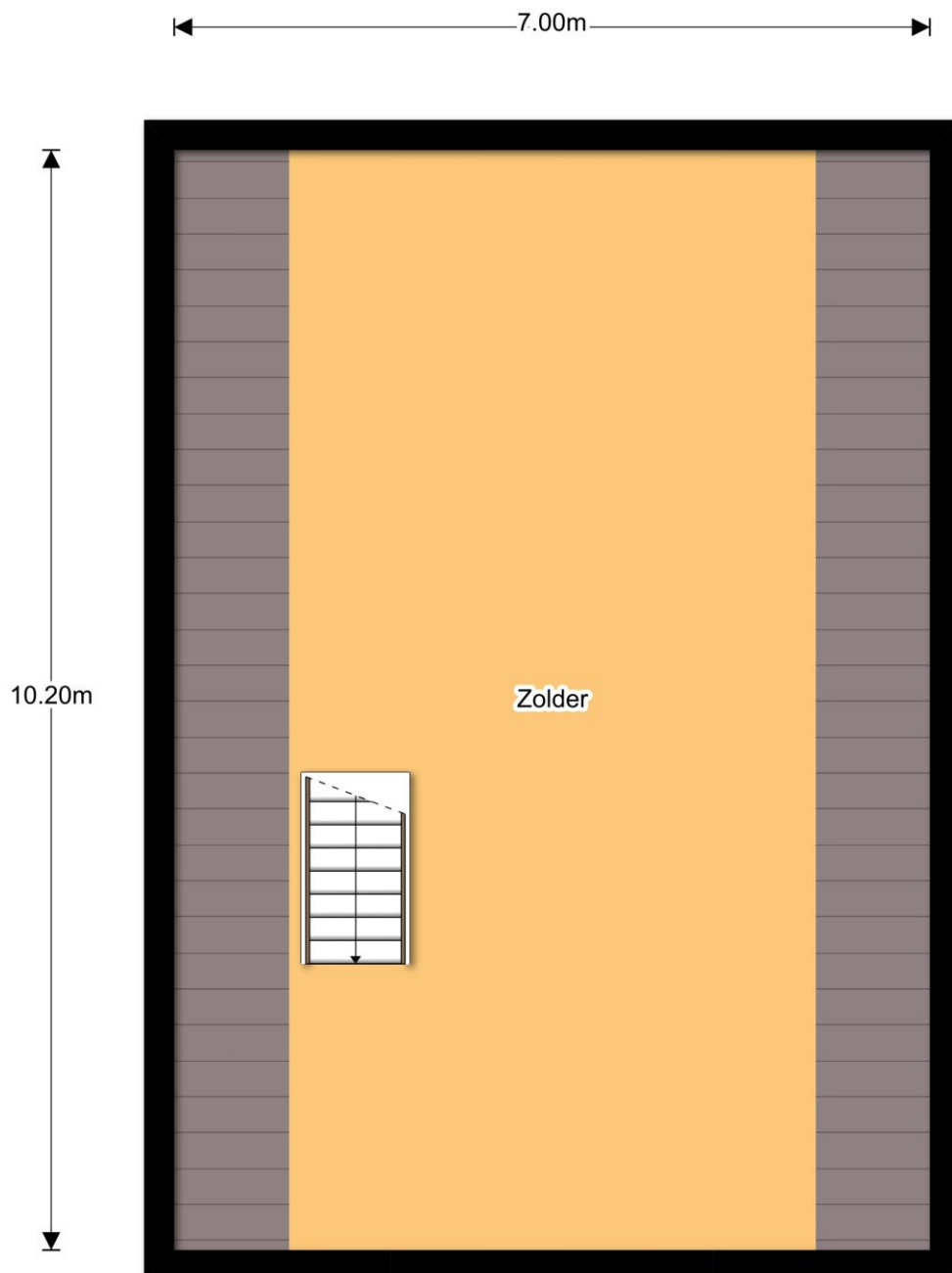
INDELINGSTEKENING EERSTE VERDIEPING



INDELINGSTEKENING TWEEDE VERDIEPING

**Zolder**

Een vaste trap vanuit de studiekamer leidt naar de zolder waar thans een geluidsstudio is.





## Tuin

Het landhuis is geheel omgeven door een prachtig aangelegde tuin met hagen, bomen, struiken en prieel. In de tuin is een nieuw bijgebouw 6.00 x 3.00 meter met berging en overdekt terras 3.00 x 3.00 meter geplaatst.





INGRID  
VERVERS



makelaars & juristen





**INGRID  
VERVERS**

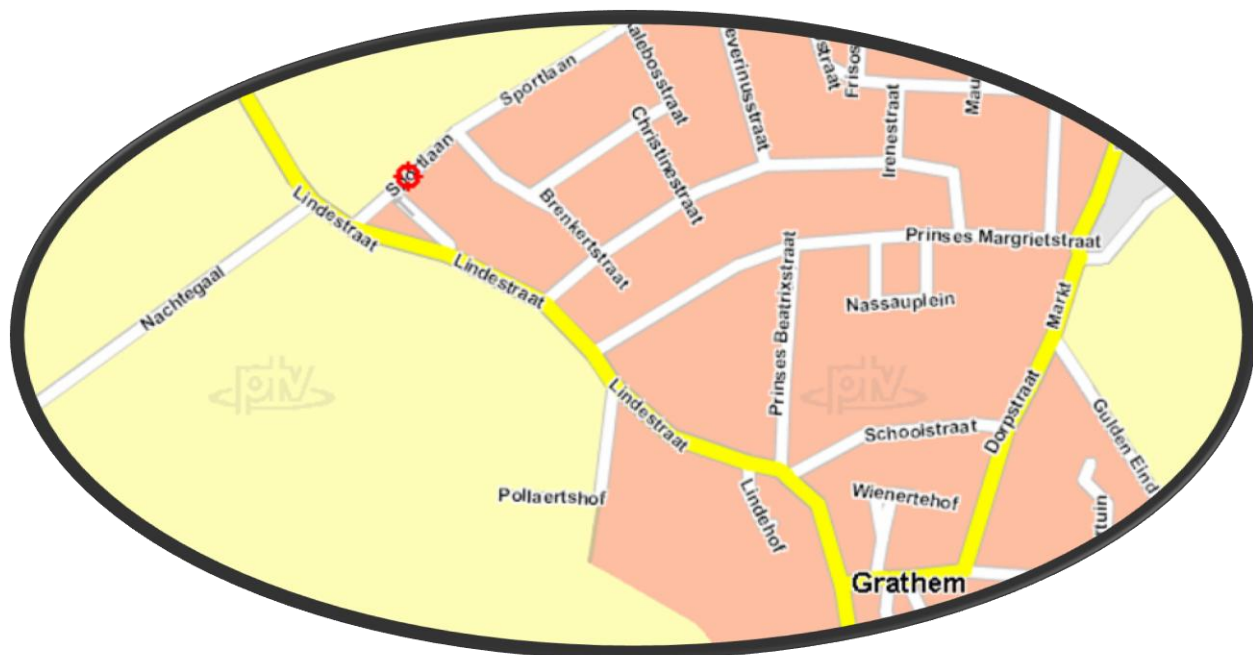


makelaars & juristen





## LIGGING



## GRATHEM

De oude kern van Grathem is bijzonder fraai en wordt daarom ook wel eens getypeerd als de "parel" van de gemeente. De gerestaureerde watermolen en de laat romaanse kerk met een toren uit de 13<sup>e</sup> eeuw zijn zeer zeker een bezoek waard. De unieke kastelen Ten Hove en Groot Buggenum zijn op bijzondere wijze in het landschap ingebed. Grathem behoorde eeuwen lang tot het "Land van Thorn", dat naast Grathem bestond uit Thorn, Ittervoort, Beersel (B), Haler, Baexem, Oler, Ell en Stramproy. Het Land van Thorn was een klein Vorstendom met een Abdis aan het hoofd en een eigen rechtsgebied met tol en marktrecht. De Abdis had geen eigen leger en was voor bescherming aangewezen op de Keizer. In 2007 is Grathem gefuseerd met de omringende gemeentes Hunsel, Haelen, Roggel & Neer tot de nieuwe gemeente Leudal.



Op slechts enkele kilometers afstand ligt het Witte stadje Thorn, waar de tijd schijnt te hebben stilgestaan. Men vindt er pittoreske witte huisjes, eeuwenoude panden, bochtige straatjes geplaveid met Maaskeien en een prachtige kerk. De terrassen in de Hoogstraat zijn zomers drukbezet. Aan de andere kant van de Maas ligt het vestingstadje Stevensweert. Het stratenpatroon is indrukwekkend en dat geldt zeker ook voor de ongeschonden historische kern. Watersportliefhebbers komen hier volop aan hun trekken.

*Uitzicht naar kasteel Ten Hove Grathem.*





## GEMEENTE LEUDAL

Met 37.000 inwoners heeft de gemeente Leudal een functioneel sterke positie in Midden Limburg. De gemeente is per 1 januari 2007 ontstaan door een fusie van de 4 gemeenten: Heythuysen, Haelen, Hunsel en Roggel & Neer. Hierdoor omvat de nieuwe Gemeente Leudal maar liefst 16 kernen, namelijk: Baexem, Buggenum, Ell, Grathem, Haelen, Haler, Heibloem, Heythuysen, Horn, Hunsel, Ittervoort, Kelpen-Oler, Neer, Neeritter, Nunhem en Roggel. Daarnaast liggen in deze "Tuin van Limburg" enkele unieke natuurgebieden, zoals Exaten, Beegderheide en natuurlijk het Leudal: een prachtig afwisselend natuurgebied. Gemeente Leudal grenst aan de noordzijde aan het Peelgebied, met het 1500 hectare grote Nationaal Park de Groote Peel. Ten oosten en zuiden treft u de Maasplassen aan met volop watersportmogelijkheden en historische plaatsen als Thorn en Roermond en Nationaal Park De Meinweg. Aan de westzijde grenst de Gemeente Leudal direct aan België met grensoverschrijdende fietsroutes en gezellige stadjes zoals Maaseik.

## ONDERWIJS

De gemeente Leudal telt 18 basisscholen voor kinderen van 4 tot 12 jaar. Voor kinderen vanaf 12 jaar zijn 2 scholen voor VMBO, 1 school voor Havo en 1 school voor VWO. Naast het reguliere basisonderwijs zijn er in de regio 2 speciale scholen voor basisonderwijs voor kinderen met leer- en opvoedingsmoeilijkheden, voor moeilijk lerende kinderen en voor in ontwikkeling bedreigde kleuters.

Beroepsonderwijs wordt binnen de gemeente Leudal niet aangeboden. In de omliggende gemeenten zijn echter voldoende opleidingsmogelijkheden beschikbaar.





## OVERIGE VOOR U BELANGRIJKE INFORMATIE

- Brochure** Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze brochure is betracht, aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.
- Plattegronden** De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
- Voor de bieding** Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze brochure, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.
- Uitbrengen bod** Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over onder andere de navolgende zaken:
- eventuele ontbindende voorwaarde(n);
  - de gewenste datum van aanvaarding;
  - laten uitvoeren van bodemonderzoek;
  - laten uitvoeren van een bouwkundig onderzoek;
  - aanvullende condities en voorwaarden.



Over ontbindende voorwaarden en aanvullende condities moeten partijen het gezamenlijk eens worden. Als bieder krijgt u namelijk niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

**Overeenkomst** Koper kan aan een mondelinge overeenkomst geen rechten ontlennen, verkoper behoudt zich tot dat er tussen partijen een schriftelijke overeenkomst tot stand is gekomen alle rechten voor. Verkoper is pas gehouden aan de overeenkomst nadat de akte door beide partijen is getekend.

**Uw woning  
of bedrijfspand**

Wilt u uw eigen woning, appartement of bedrijfspand verkopen of verhuren? Hiervoor bent u bij Ingrid Ververs Makelaars en Juristen aan het juiste adres. Wij zijn graag bereid u vrijblijvend een prijsadvies te geven en u te informeren over wat wij gedurende het volledige verkoop of verhuurproces voor u kunnen betekenen.



## Gegevens kantoor

Indien u meer informatie of een bezichtiging wenst kunt u contact opnemen met ons kantoor te Heythuysen.

**Ingrid Ververs Makelaars & Juristen**

**Dorpstraat 65**

**6093 EB Heythuysen**

**Tel: 0475 – 44 00 15**

**Mob: 06 – 25 34 04 49**

**[www.ingridververs.nl](http://www.ingridververs.nl)**

**email: [info@ingridververs.nl](mailto:info@ingridververs.nl)**

