



TE KOOP

Pollaertshof 5 te Grathem



Wonen tussen kastelen en watermolen in de parel van de gemeente Leudal. En dan ook nog in een kasteelhoeve die in 1992 geheel verbouwd, bijzonder en luxueus afgewerkt is. Via een lange oprijlaan betreedt u de prachtige binnenplaats met magnifiek uitzicht op kasteel Ten Hove. Hier bieden wij deze in de voormalige hoeve gelegen woning/appartement met tuin en garage te koop aan. Door de niveauverschillen heerst er een bijzondere sfeer. De woonkamer met vide en terracotta tegelvloer, de leefkeuken en de bijkeuken op de eerste verdieping met uitzicht op de woonkamer vormen als het ware één geheel. Op de tweede verdieping treft u naast een gezellige zithoek een complete badkamer en de twee slaapkamers aan. Het terras met muurtjes omgeven, geheel beklemd en met een bijzondere overkapping gaat middels een viertal trappen over naar de onder architectuur aangelegde tuin die aan de achterzijde ook nog via twee poortjes bereikbaar is. Kortom, een bezichtiging meer dan waard!



ALGEMEEN

Adres	: Pollaertshof 5, 6096 BM Grathem
Bouwjaar	: 17 ^e eeuw; geheel gerenoveerd 1992
Gebruiksoppervlakte van de woonfunctie	: circa 144 m ²
Inhoud	: circa 574 m ³
Externe berging	: circa 22 m ²
Bijdrage vereniging van eigenaren	: € 161,77
Vraagprijs	: € 350.000,= kosten koper
Aanvaarding	: In overleg
Tuin	: Schitterende onder architectuur aangelegde symmetrische tuin.



VOORZIENINGEN EN INSTALLATIES

Elektriciteit	: Ruim voldoende groepen, dag en nachstroom.
Gashaard	: Er bevindt zich een gezellige gashaard in de zithoek.
CV installatie	: De centrale verwarming alsook de warmwater voorziening vindt plaats middels gasgestookte combiketel, merk Intergas HR bouwjaar 2013. De CV installatie is gehuurd.
Isolatie	: Dubbele beglazing, dakisolatie.
Bijzonderheden	: Rijksmonument

INDELING

Begane grond

De woning heeft een dubbele entree. Een daarvan is gelegen onder de karakteristieke poort voordat u de binnenplaats bereikt. De tweede ingang bereikt u via de binnenplaats. Hier treft u een royale ontvangsthal aan. Zodra u de woonkamer betreedt valt het licht en de ruimte direct op. Door de vide tussen de begane grond en de eerste woonlaag wordt de woonkamer en de keuken op een speelse manier met elkaar verbonden en ontstaat een loftachtige ruimte. De hoge raampartijen en de hoogte van de woonkamer en vide geven de sfeer weer van de voormalige kasteelhoeve. Dubbele hoge openslaande deuren geven toegang tot de onder architectuur aangelegde symmetrische tuin. De tuin heeft een schitterende zithoek met prieel. Middels twee tuinpoorten heeft u toegang tot de oprijlaan waar ook de garage is gelegen.





De vloer in de woonkamer is afgewerkt met een prachtige terracotta vloertegel. Tevens bevindt er zich in de woonkamer een sfeervolle gaskachel.





Vanuit de woonkamer biedt een open trap toegang tot de eerste verdieping. Hier is de keuken gesitueerd. Vanuit het keukenraam heeft u schitterend uitzicht over de tuin en de landerijen. De keuken is compleet ingericht met oven, vaatwasser, koelkast, keramische kookplaat en afzuigkap.







Vanuit de keuken heeft u niet alleen een open verbinding met de woonkamer maar er is ook een leuk doorkijkje naar de hal.





Grenzend aan de keuken is de bijkeuken gelegen met praktische vasten kastenwand en aansluitpunten voor de opstelling van witgoed.



Middels enkele traptreden bereikt u de tweede verdieping met op de “overloop” een gezellige zitruimte. Veel bergruimte is aanwezig in de kastruimte gerealiseerd achter de knieschotten van het dak.





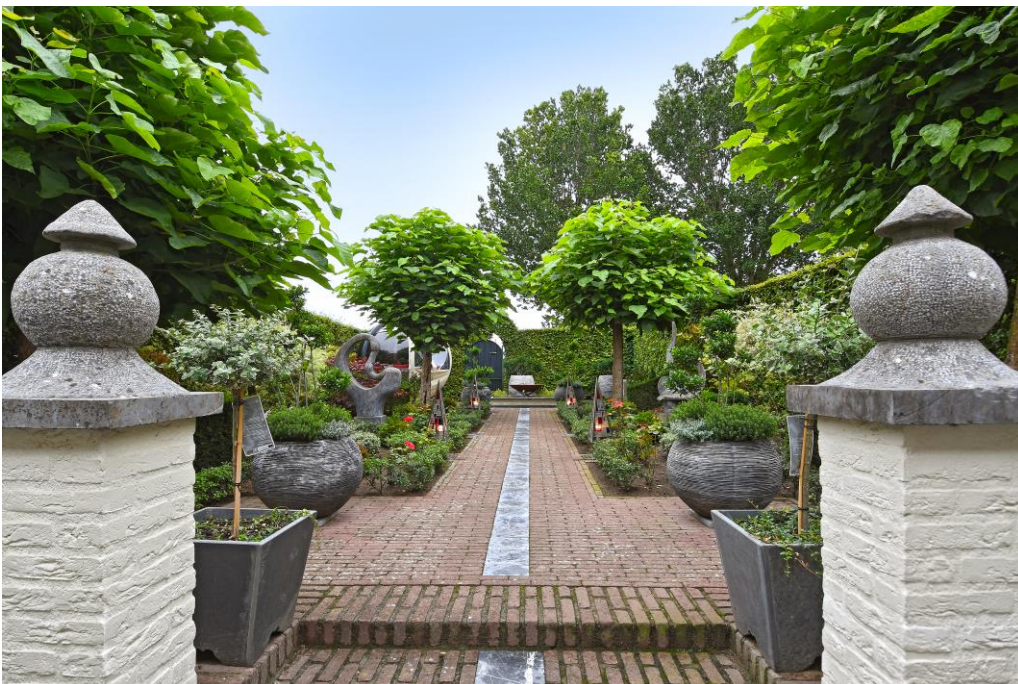


De praktische badkamer is voorzien van ligbad, wandcloset, douchecabine en wastafelmeubel.



Tuin

De kasteelhoeve is omgeven door een prachtige aangelegde tuin met hagen, bomen, perkjes, struiken en prieel.

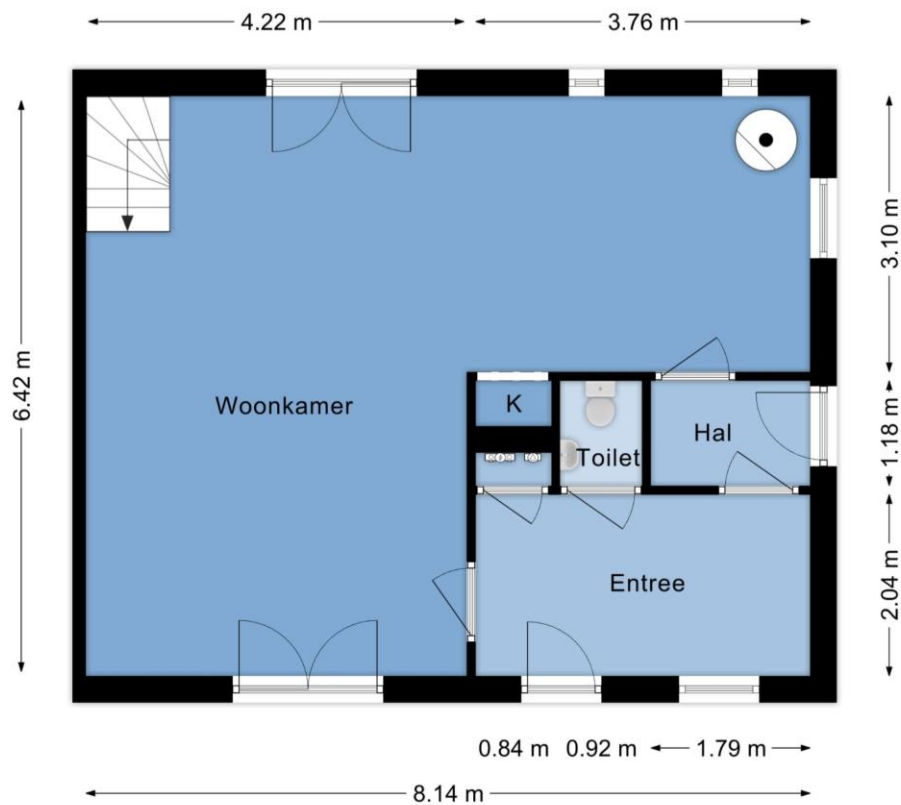




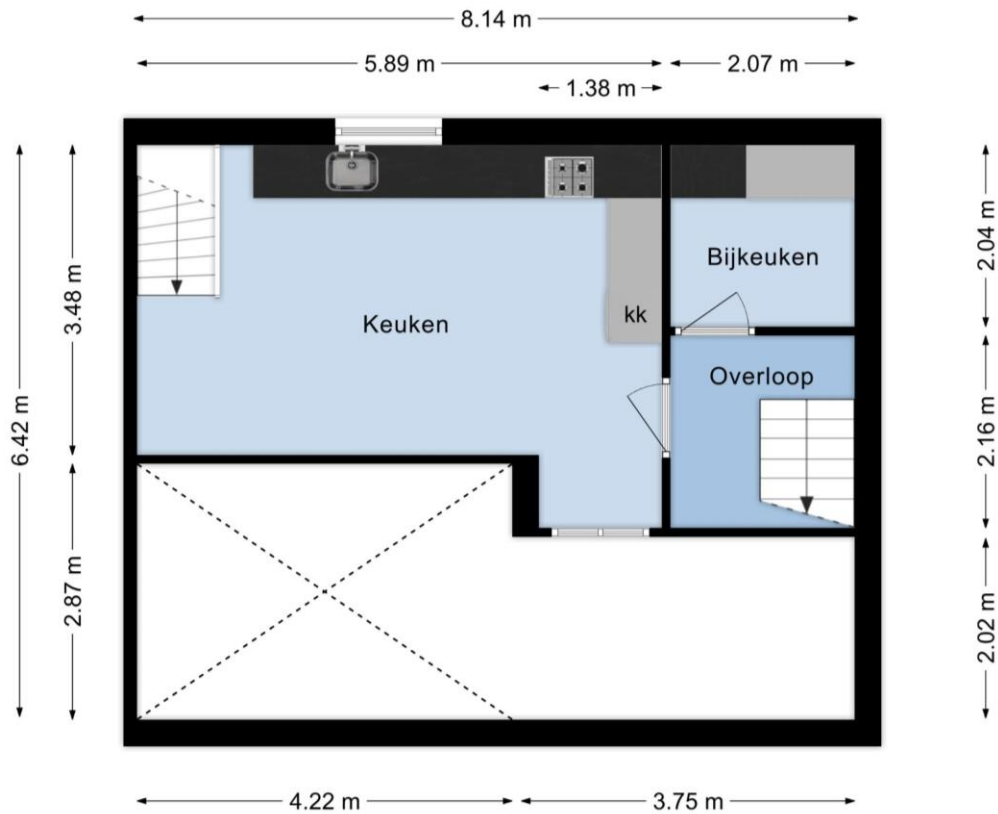


PLATTEGRONDEN

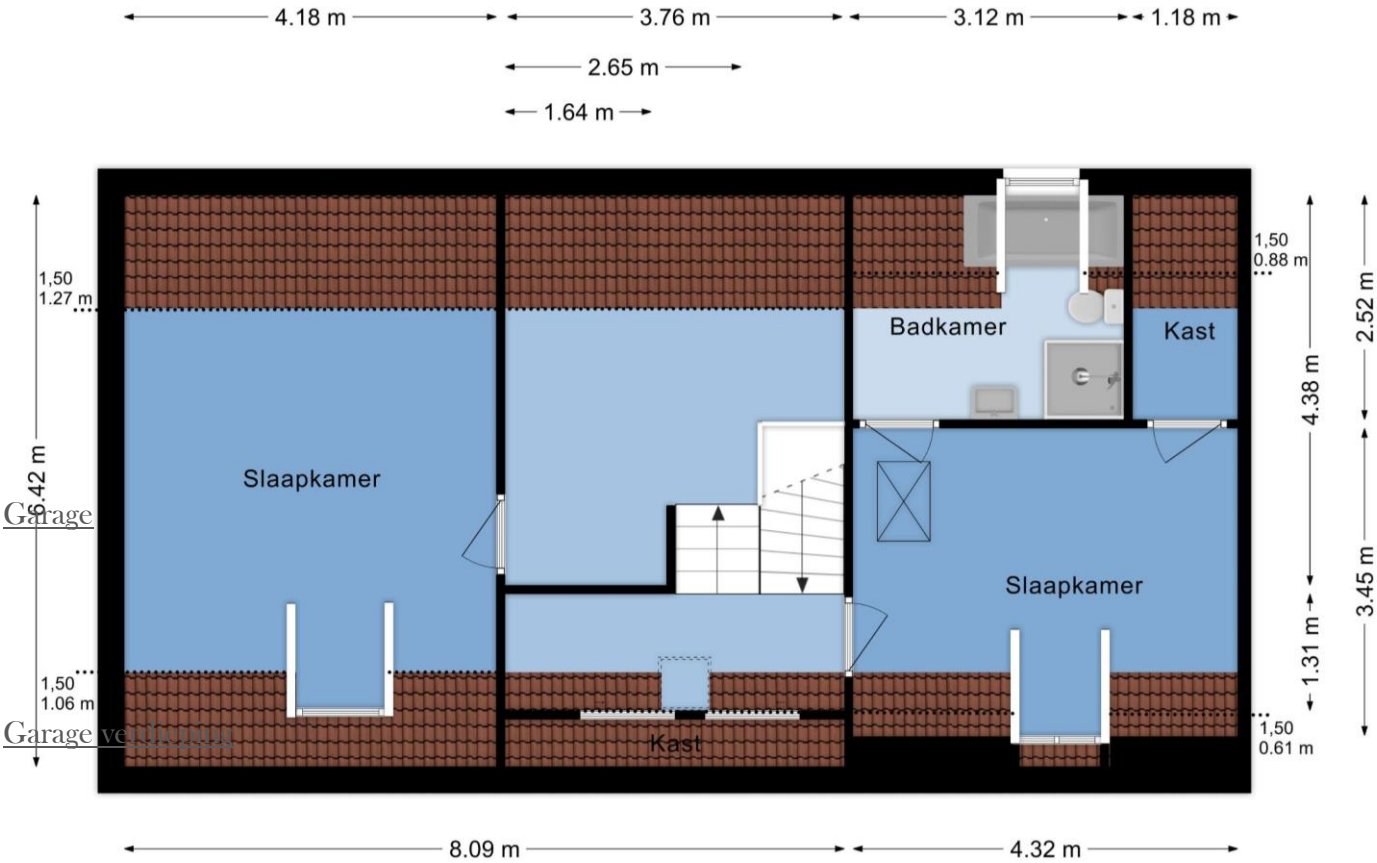
Begane grond



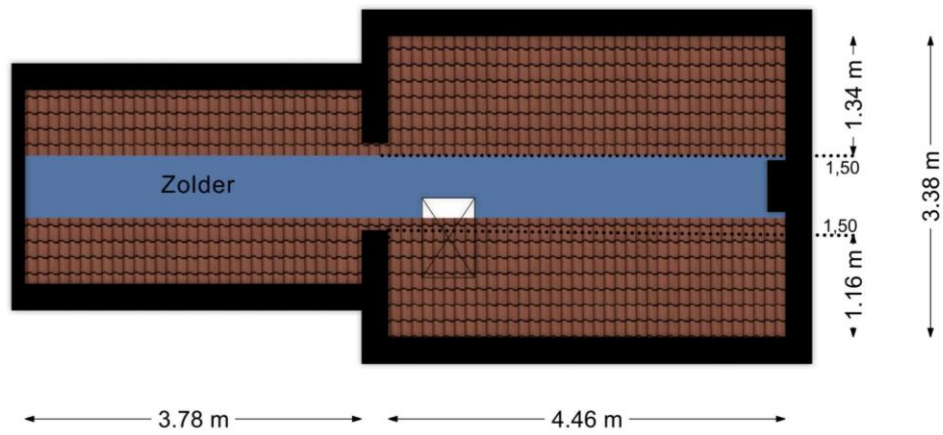
Eerste verdieping



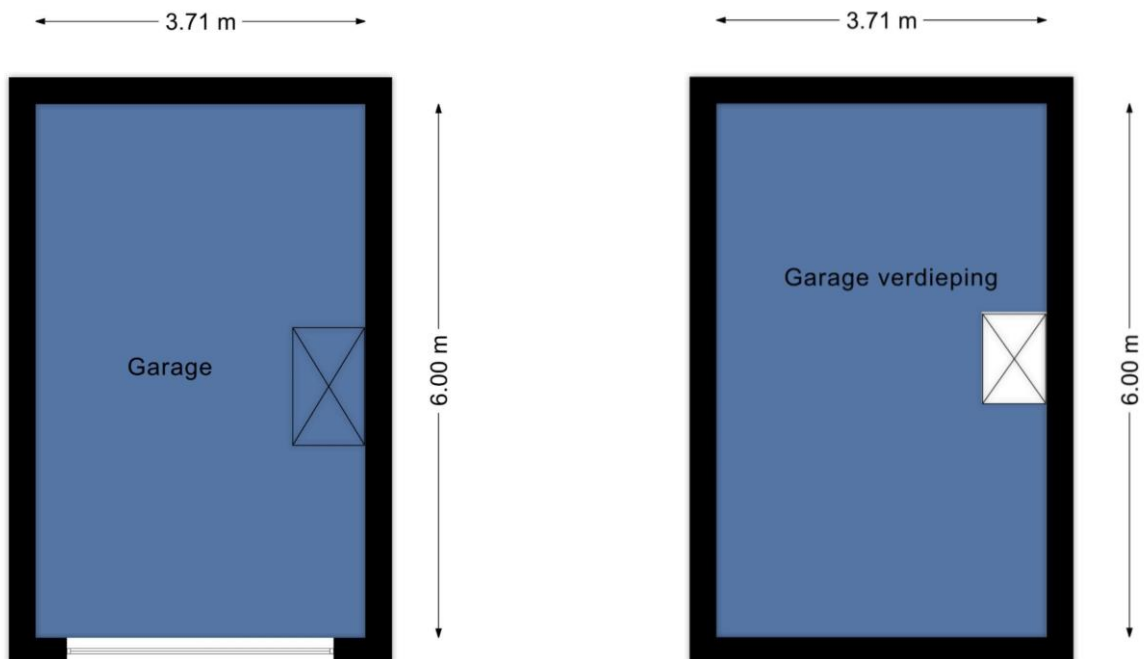
Tweede verdieping



Zolder

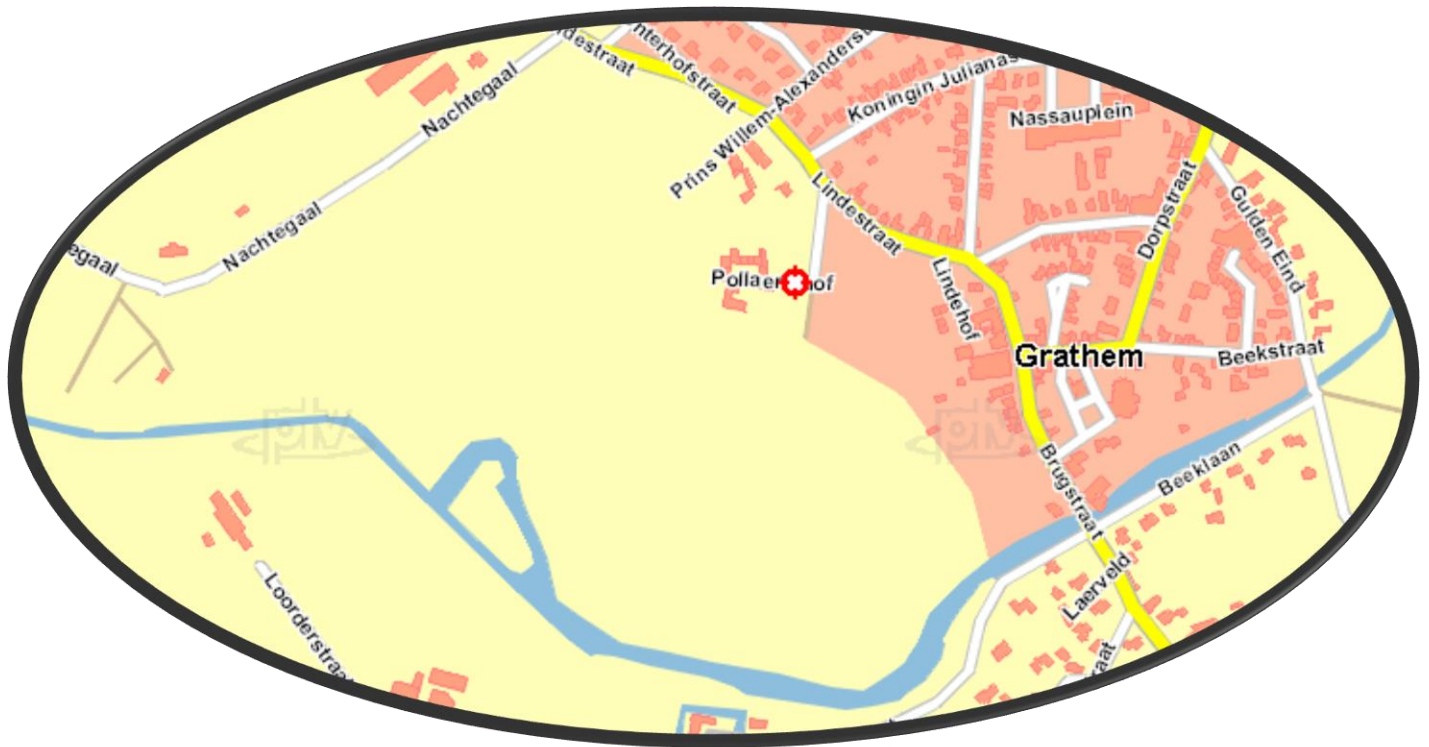


Garage en verdieping garage





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^e 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.

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 bidder 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 ontleen, 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.



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

email: info@ingridververs.nl

