



TE KOOP

Pollaertshof 17 te Grathem



Wilt u sfeervol wonen in deze karakteristieke kasteelhoeve? Dat kan! Aan de rand van het dorp Grathem, op een unieke locatie bieden wij dit monument uit de 17^e eeuw te koop aan. In 1992 is de hoeve verbouwd tot meerdere sfeervolle woningen. Wat meteen opvalt is de prachtige binnenplaats en het magnifieke uitzicht op het naastgelegen kasteel Ten Hove. Via de oprijlaan betreedt u de prachtige binnenplaats. De woning is ruim van opzet en beschikt naast een royale woonkamer met half open keuken en fantastische tuin over maar liefst 5 slaapkamers. Vanuit de keuken heeft u schitterend uitzicht over de aangrenzende weilanden. Hier spot u met wat geluk een buizerd en boksende hazen in het veld. 's Avonds kunt u genieten van prachtige zonsopgangen. Landelijk en comfortabel wonen op een unieke locatie. Op slechts vijf autominuten afstand van de A2 (Eindhoven-Maastricht).



ALGEMEEN

Adres	: Pollaertshof 17, 6096 BM Grathem
Bouwjaar	: 17 ^e eeuw; geheel gerenoveerd 1992
Gebruiksoppervlakte van de woonfunctie	: circa 183 m ²
Garage	: circa 15 m ²
Bijdrage vereniging van eigenaren	: € 208,32 p/mnd
Aandeel in de gemeenschap	: 1102 / 8277
Vraagprijs	: € 585.000,= kosten koper
Aanvaarding	: In overleg



VOORZIENINGEN EN INSTALLATIES

- Elektriciteit : Moderne meterkast met ruim voldoende groepen, dag en nachtstroom. Er is een glasvezelaansluiting en cai aanwezig.
- Cv-installatie : De centrale verwarming alsook de warmwatervoorziening vindt plaats middels een in 2022 geplaatste combiketel, merk Nefit. De cv-installatie is geschikt om een warmtepomp op aan te sluiten.
- Isolatie : Dubbele beglazing, geïsoleerde dakplaten.
- Bijzonderheden : Rijksmonument



INDELING

Begane grond

De ingang van de woning bereikt u via de binnenplaats. Royale ontvangsthall met toilet, garderobe en meterkast. Door middel van dubbele openslaande deuren met roedeverdeling komt u in de sfeervolle woonkamer. De grote raampartijen geven uitzicht op de ruime privacy rijke tuin. Vanuit de woonkamer bieden dubbele openslaande deuren toegang tot de leefkeuken. Hier kunt u genieten van het weids uitzicht over de omliggende weilanden en heeft u direct toegang tot de tuin. Zoekt u rust en ruimte? Dan is dit uw woning!





De vloer in de woonkamer is afgewerkt met eiken planken. De nieuwe houtkachel (Jaco de Jong type Jacobus 9) zorgt in de wintermaanden voor aangename warmte en drukt de stookkosten aanzienlijk. Alle kozijnen in de woning zijn voorzien van dubbele beglazing. Het gehele buitenschilderwerk is in 2024 uitgevoerd.





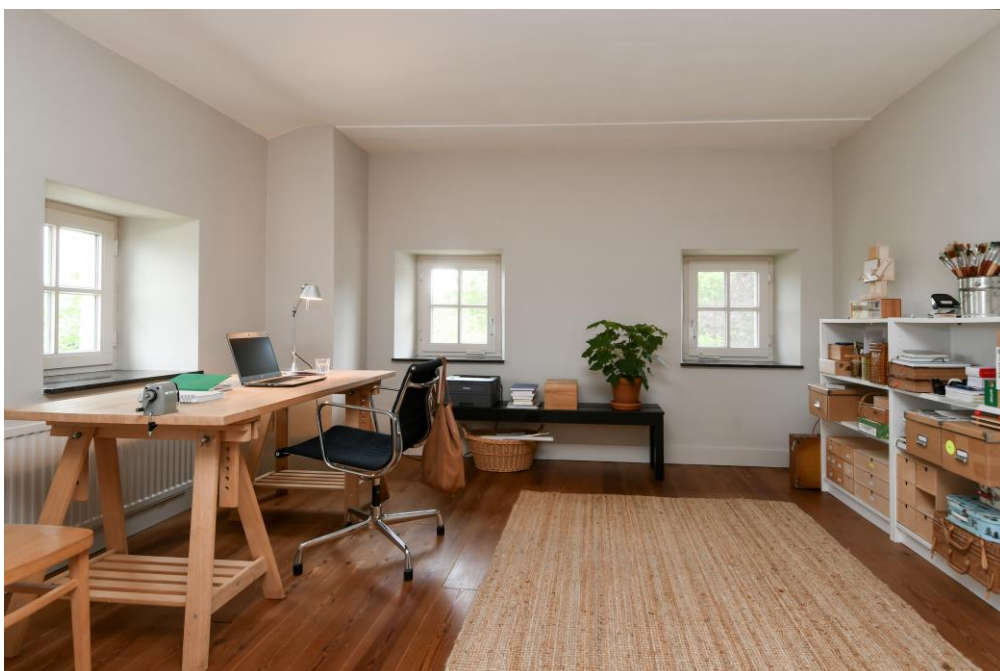
De leefkeuken is ruim van opzet en voorzien van inductiekookplaat (2019), afzuigkap, vaatwasser (2020), combi oven/magnetron en koelkast met diepvries. De vloer is afgewerkt met keramische tegels. De keuken beschikt ook nog over een extra bergruimte.





Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich vier royale slaapkamers en een badkamer. Vrijwel de gehele verdieping is in 2023 voorzien van een nieuwe grenen vloer.





INGRID VERVERS



Makelaardij & Taxaties





De badkamer is gedeeltelijk betegeld en voorzien van ligbad, douche en wastafel. Op de overloop is separaat een toilet met fontein.





Tweede verdieping

Hier bevindt zich een ruime 5e slaapkamer en een tweetal bergruimtes. De slaapkamer beschikt over twee nieuwe Velux dakramen. De grenen vloer is in 2023 gelegd. Een van de bergruimtes is ingericht als witgoedruimte. Hier bevindt zich tevens de cv- installatie uit 2022. De tweede bergruimte kan met wat aanpassing in gebruik worden genomen als 2e badkamer.



INGRID
VERVERS



Makelaardij & Taxaties





Tuin

De woning is omgeven door een prachtige aangelegde tuin met hagen, bomen, perkjes en struiken. Hij grenst aan een weiland waar u, afhankelijk van de seizoenen, kunt genieten van weidevogels of grazende koeien en vrijwel iedere dag van een fraaie zonsondergang. Aan de voorzijde op de binnenplaats is een eigen garage met bergruimte in de nok gelegen.



INGRID VERVERS



Makelaardij & Taxaties



INGRID VERVERS



Makelaardij & Taxaties



INGRID VERVERS



Makelaardij & Taxaties



INGRID VERVERS



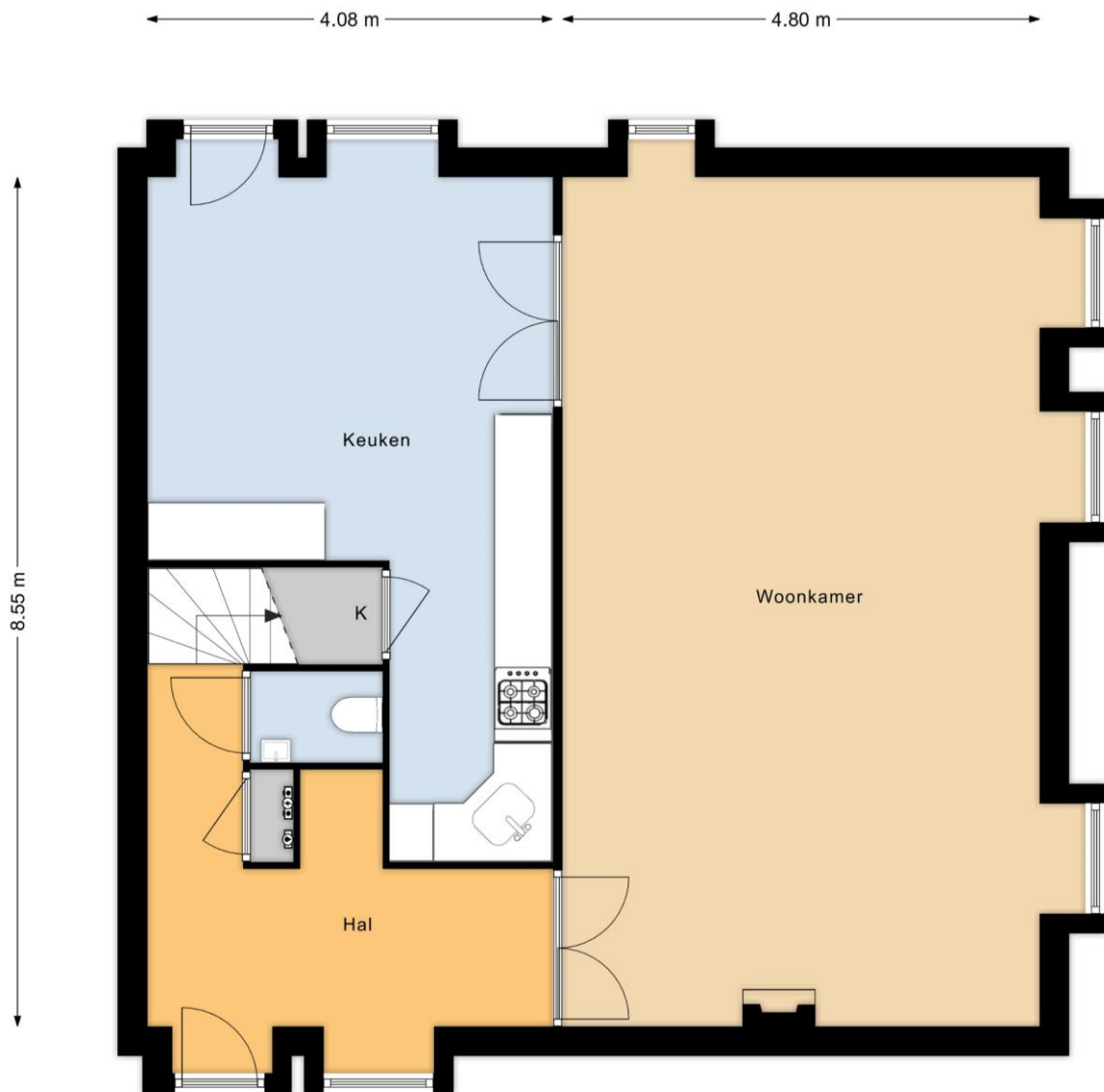
Makelaardij & Taxaties





PLATTEGROND

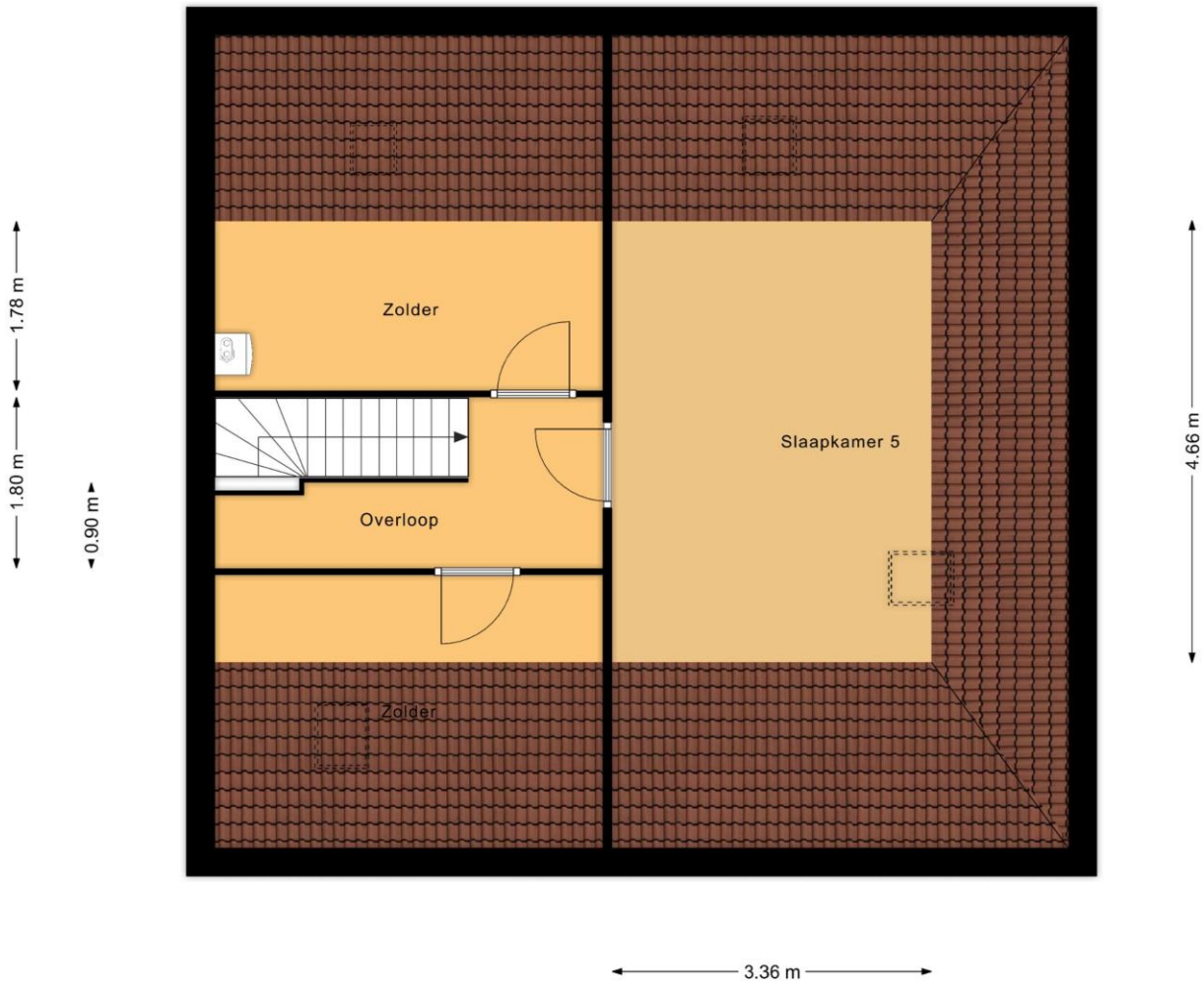
Begane grond



Eerste verdieping



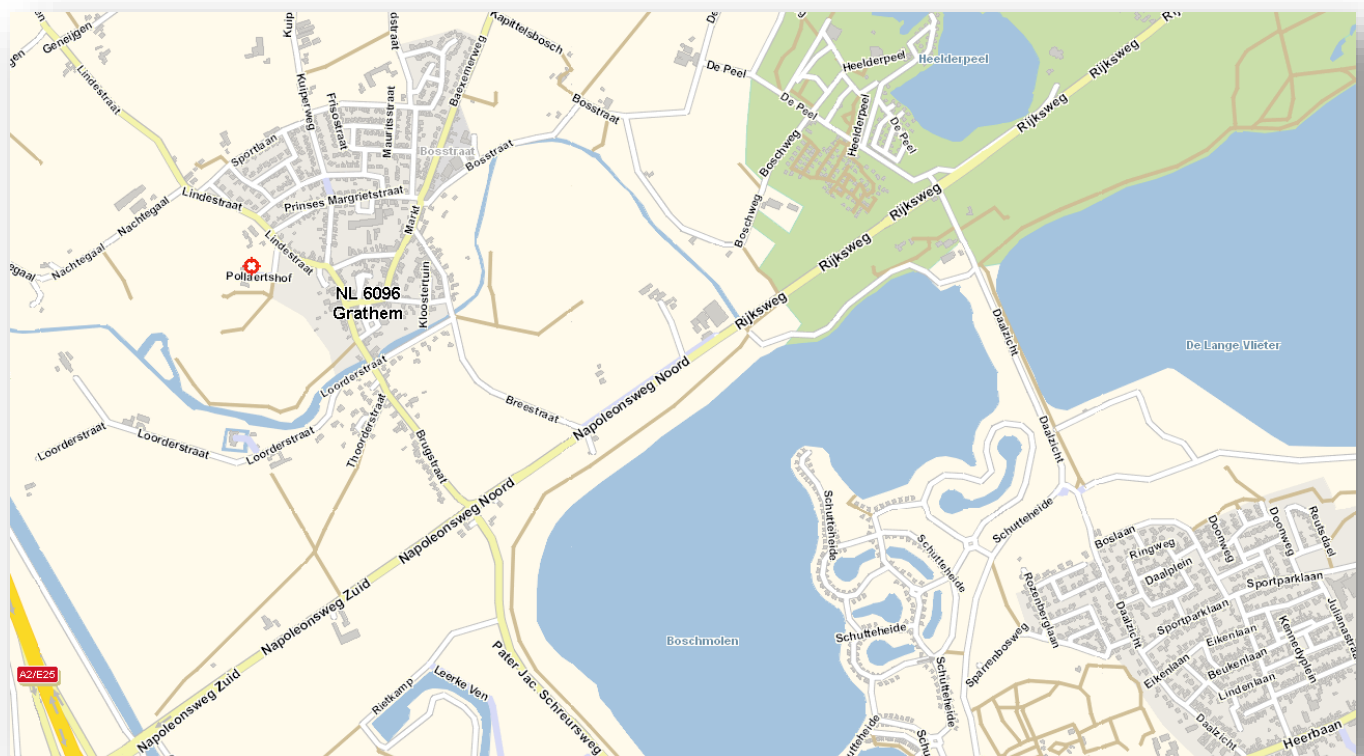
Tweede verdieping





LIGGING

Grathem is gelegen op slechts enkele (auto)minuten afstand van de autosnelweg A2 (Eindhoven – Maastricht) en de A73 (Roermond – Venlo)



GRATHEM

De oude kern van Grathem is bijzonder fraai en wordt daarom ook wel eens getypeerd als de "parel" van de gemeente Leudal. 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 druk bezet. 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. Alsieder 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 ontlenen, 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