



TE KOOP

Pollaertshof 5 te Grathem



Grathem met zijn kastelen en romaanse kerk wordt niet voor niets de "Parel" van de gemeente Leudal genoemd. Naast het vrij gelegen kasteel "Ten Hove" aan de rand van het dorp ligt de kasteelhoeve "Pollaertshof". In deze door weilanden omgeven kleinschalige monumentale boerderij zijn meerdere woningen gerealiseerd rondom een prachtige binnenplaats. Direct aan het poortgebouw is nummer 5 gelegen. Deze monumentale woning wordt gekenmerkt door een strakke binnenhuisarchitectuur. De huidige bewoner heeft meer sfeer en openheid aangebracht door het toepassen van een glazen balustrade, open trappen, glazen deuren en op diverse plaatsen nieuwe wandafwerkingen. Ook is er een nieuwe strak vorm gegeven keuken geplaatst en zijn de twee slaapkamers gemoderniseerd. Vanuit de woonkamer heeft u middels dubbele deuren contact met de prachtig aangelegde tuin. Bij de entree aan de oprijlaan heeft u nog een garage met een verdieping. De A2 richting Eindhoven en Maastricht en de N273 richting Venlo zijn binnen 5 autominuten bereikbaar. Kortom, wonen op een prachtige locatie in een prettige en open sfeer omgeven door natuur en een goede bereikbaarheid.

# INGRID VERVERS



Makelaardij & Taxaties



## ALGEMEEN

Adres	: Pollaertshof 5, 6096 BM Grathem
Bouwjaar	: 17 <sup>e</sup> eeuw; geheel gerenoveerd 1992
Gebruiksoppervlakte van de woonfunctie	: ca. 144 m <sup>2</sup>
Overig inpandige ruimte	: ca. 4 m <sup>2</sup>
Garage / externe bergruimte	: ca. 22 m <sup>2</sup>
Bijdrage vereniging van eigenaren	: € 185,52 per maand
Aandeel in de gemeenschap	: 948 / 8277
Vraagprijs	: € 550.000,= kosten koper Mogelijkheid tot overname van complete inrichting.
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 HR combiketel, merk Remeha.
- Plintboiler keuken : In de keuken bevindt zich een 10 liter plintboiler.
- Alarminstallatie : Honeywell evohome inbraakmeldcentrale
- Isolatie : Dubbele beglazing, geïsoleerde dakplaten.
- Ventilatie : Itho Daalderop High Performance woonhuisventilator Optima met afstandsbedieningen
- Bijzonderheden : Rijksmonument



## INDELING

### **Begane grond**

De ingang van de woning bereikt u zowel via de binnenplaats als via de toegangsdeur onder het poortgebouw van de kasteelhoeve. Royale ontvangsthall met separate garderoberuimte, toiletruimte voorzien van wandcloset en fontein. Moderne meterkast met ruim voldoende groepen, aardlekschakelaars en glasvezelaansluiting. 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. De tuin is onder architectuur aangelegd en is ca. 22 meter diep en 10 meter breed en gelegen op zuidoosten. Middels twee tuinpoorten heeft u toegang tot de oprijlaan waar ook de garage is gelegen.



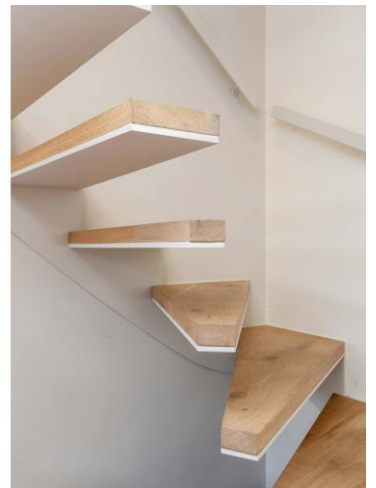


De vloer in de woonkamer is afgewerkt met een prachtige terracotta vloertegel. Tevens bevindt er zich in de woonkamer een sfeervolle gaskachel. Alle kozijnen in de woning zijn voorzien van dubbele beglazing. Het gehele buitenschilderwerk is in 2024 uitgevoerd. Met de vide in de woonkamer, de hoge raampartijen met uitzicht op het kasteel, glazen balustrade, nieuwe trappartij, glazen stalen deuren, akoestische wandpanelen en een fantastische mix tussen design en landelijk wonen is het op deze plek bijzonder stijlvol wonen!

# INGRID VERVERS



Makelaardij & Taxaties



# INGRID VERVERS



Makelaardij & Taxaties

## Eerste verdieping

Vanuit de woonkamer biedt een open trap toegang tot de eerste verdieping. Hier is in 2022 een nieuwe keuken gesitueerd. Vanuit het keukenraam heeft u schitterend uitzicht over de tuin en de landerijen. De industriële keuken is compleet ingericht met koelkast, vaatwasser, wijnkast, oven/magnetron, inductie kookplaat en afzuigkap.



# INGRID VERVERS



Makelaardij & Taxaties

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



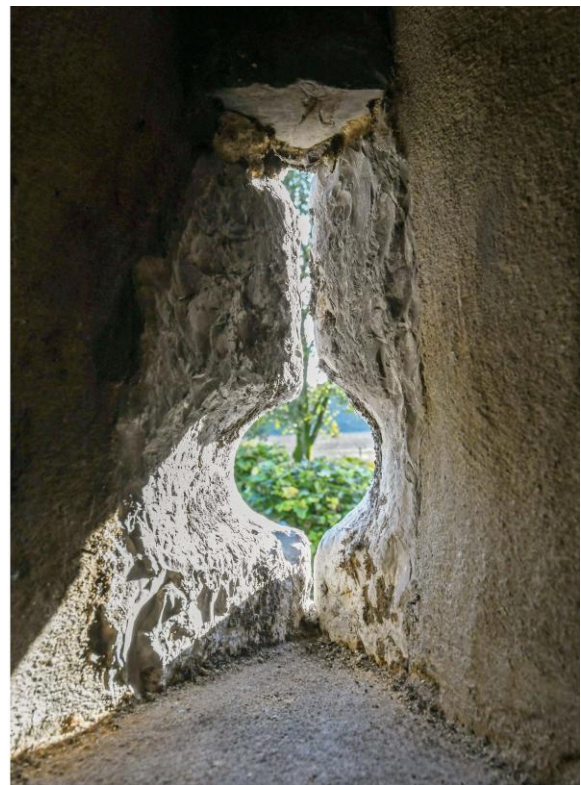


# INGRID VERVERS



Makelaardij & Taxaties

Grenzend aan de keuken is de bijkeuken gelegen met praktische vaste kastenwand en aansluitpunten voor de opstelling van witgoed. Fraai detail in deze ruimte is het "kortelingsgat" dat zich achter een raampje bevindt. Het "kortelingsgat" kan tevens dienen als vogelgat.



# INGRID VERVERS



Makelaardij & Taxaties

Middels enkele traptreden bereikt u de tweede verdieping met op de ruime overloop een kantoorruimte aan. Veel bergruimte is aanwezig in de kastruimte gerealiseerd achter de knieschotten van het dak.



# INGRID VERVERS



Makelaardij & Taxaties

De woning is voorzien van twee ruime slaapkamers. De slaapkamers bieden beiden schitterend uitzicht op de binnenplaats. De kamers zijn modern afgewerkt met o.a. wandpanelen, inbouwkasten, betonlook gietvloer.



# INGRID VERVERS



Makelaardij & Taxaties





Nette badkamer voorzien van betonlook gietvloer, ligbad, wandcloset, douchecabine en wastafelmeubel.



## **Tweede verdieping**

Vanuit een van de slaapkamers is middels een vlizotrap toegang tot een ruime bergzolder.

# INGRID VERVERS



Makelaardij & Taxaties

## Tuin

De woning is omgeven door een prachtige onder architectuur aangelegde tuin met hagen, bomen, perkjes en struiken.



INGRID  
VERVERS



Makelaardij & Taxaties



# INGRID VERVERS



Makelaardij & Taxaties





# INGRID VERVERS



Makelaardij & Taxaties



# INGRID VERVERS



Makelaardij & Taxaties

Op het terrein waar zich ook de parkeerplaatsen bevinden is een eigen garage met zolderberging aanwezig.



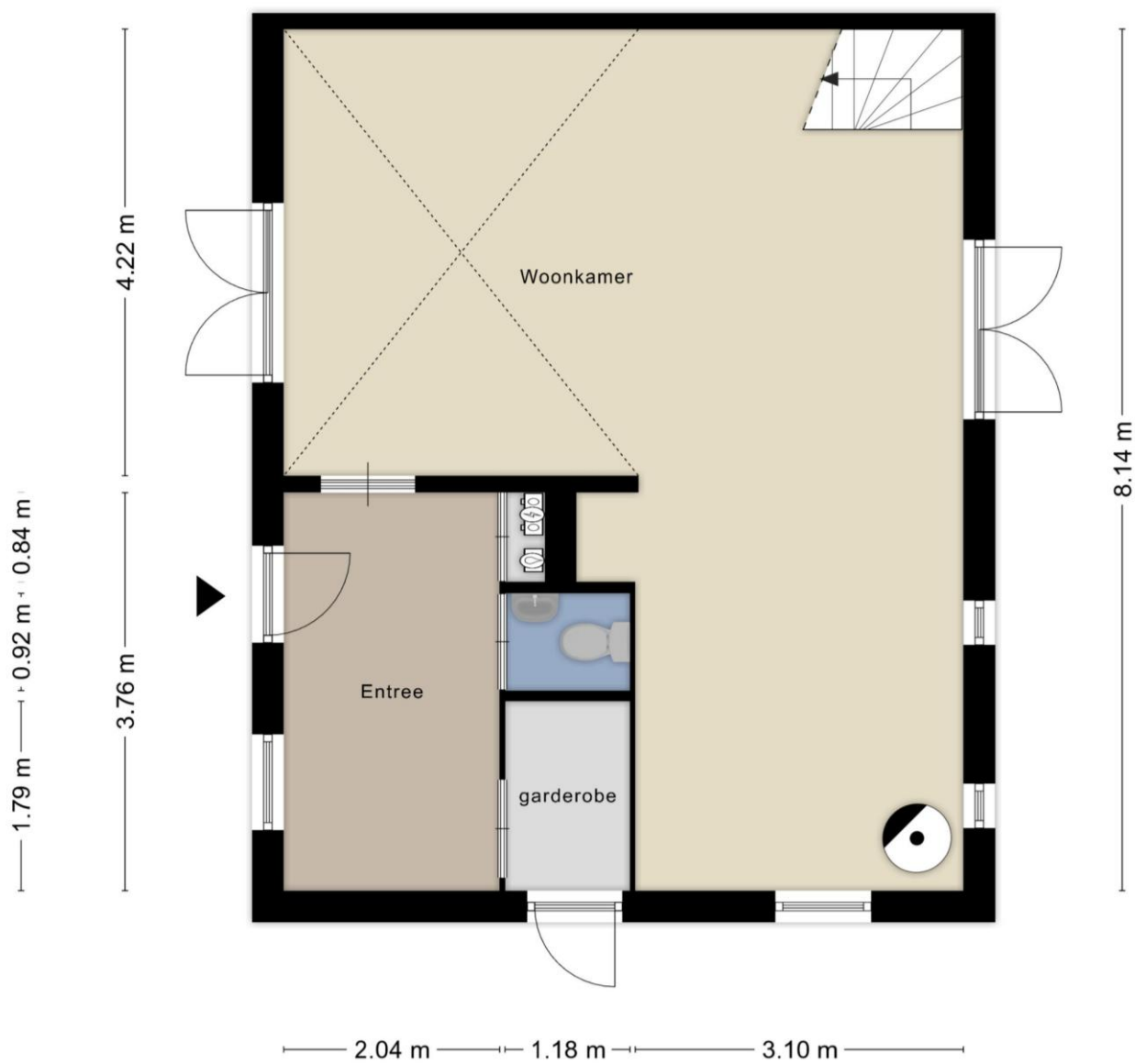
# INGRID VERVERS



Makelaardij & Taxaties

## PLATTEGROND

### Begane grond

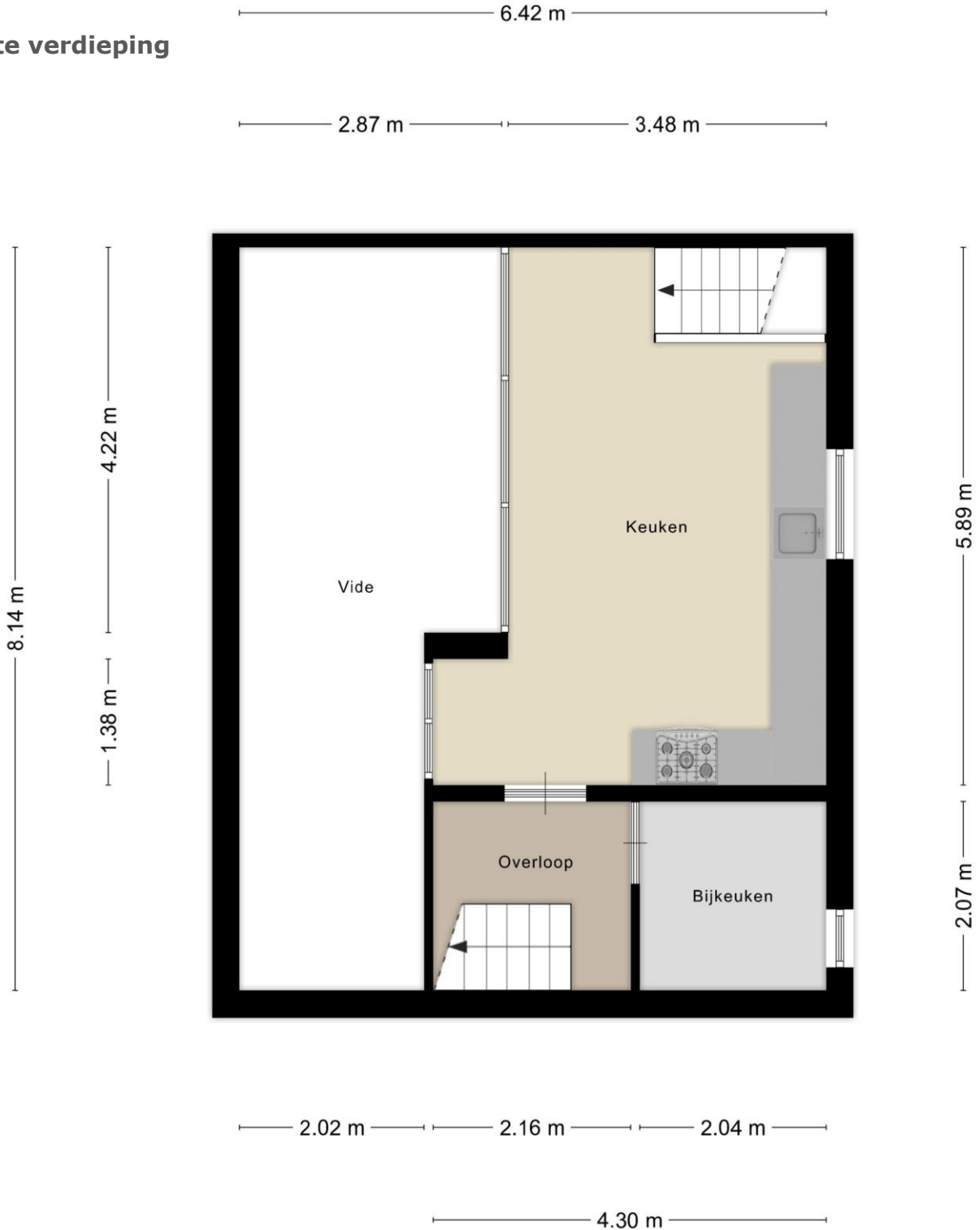


# INGRID VERVERS



Makelaardij & Taxaties

## Eerste verdieping



# INGRID VERVERS



Makelaardij & Taxaties

## Tweede verdieping



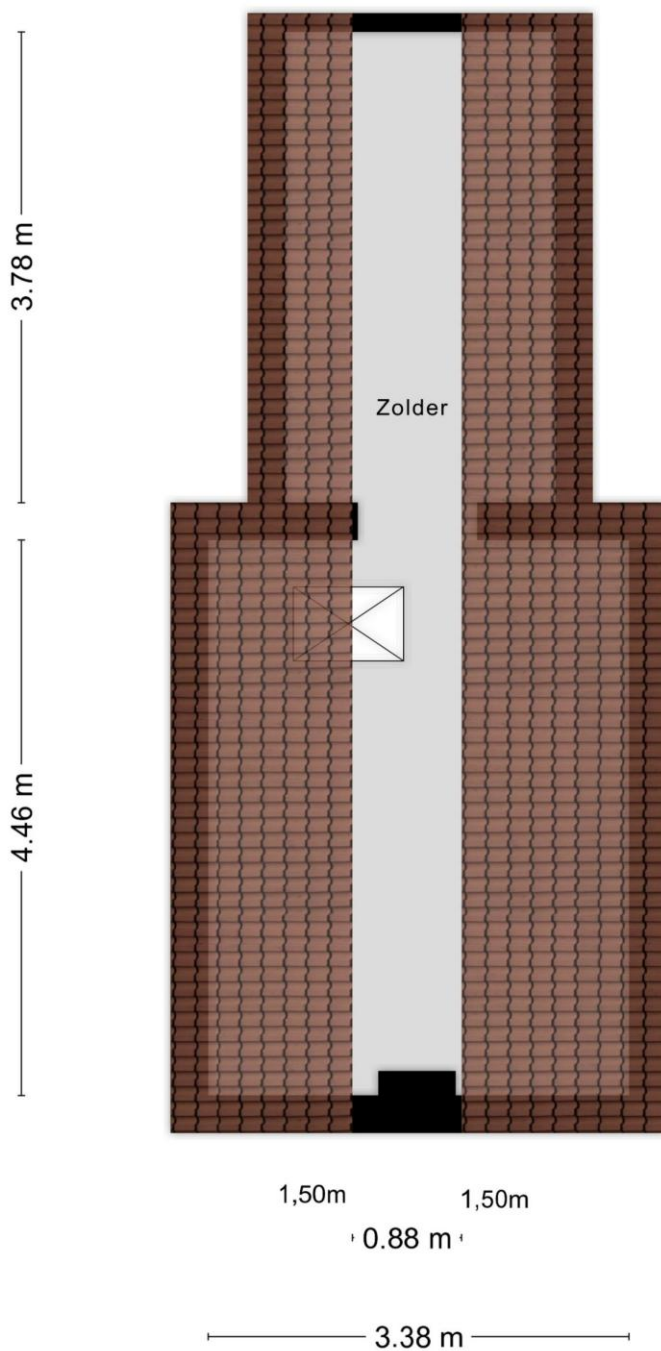
INGRID  
VERVERS



Makelaardij & Taxaties

Zolder

2.17 m

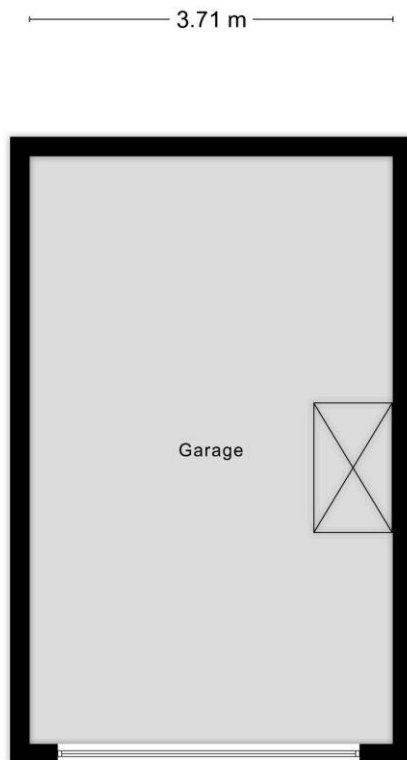


# INGRID VERVERS

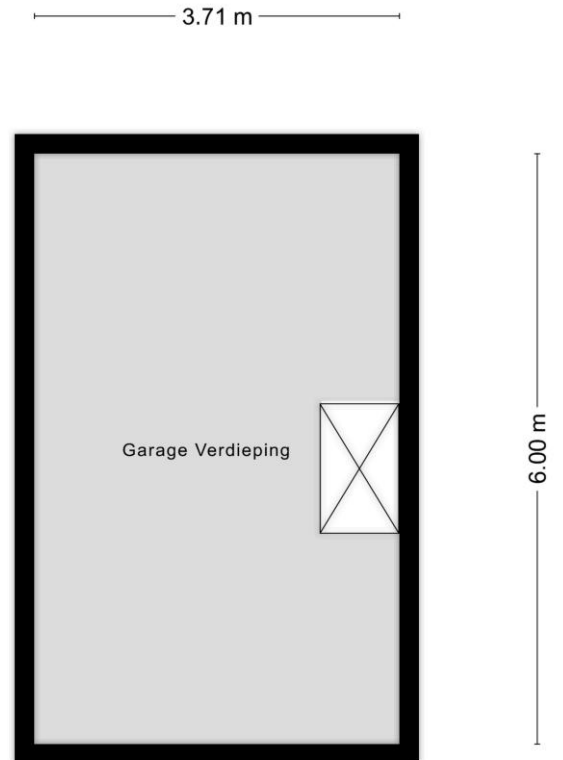


Makelaardij & Taxaties

## Garage



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

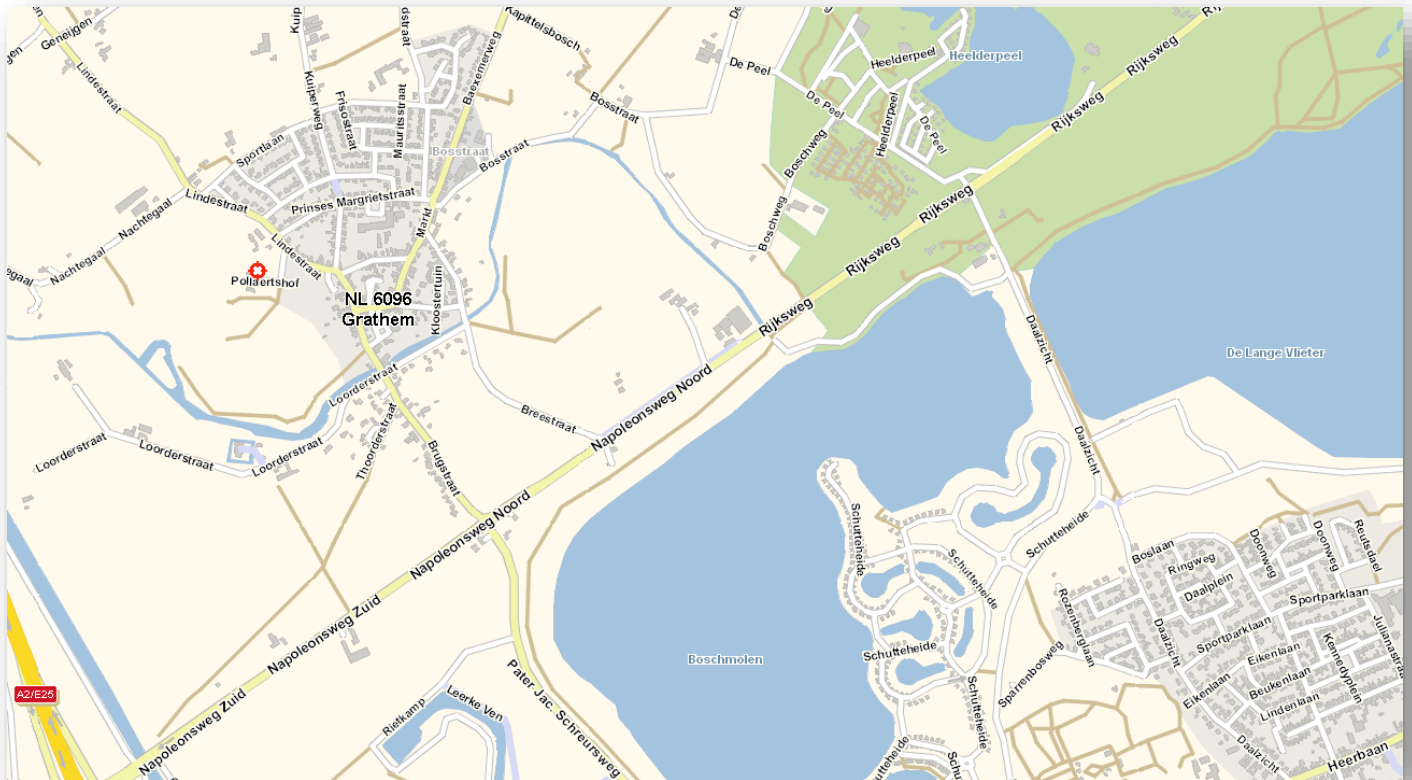
# INGRID VERVERS



Makelaardij & Taxaties

## 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<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 omliggende gemeentes Hunsel, Haalen, 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 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](http://www.ingridververs.nl)**

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