



GRATHEMERWEG 45 KELPEN OLER



TE KOOP

AN DE RAND VAN KELPEN OLER, LIMBURGSE KAN HET HAAST NIET! TUSSEN TRADITIONELE WOONHUIZEN, WEILANDEN EN KLEINSCHALIGE LANDSCHAPS ELEMENTEN BIEDEN WIJ DEZE CHARMANTE LANGGEVEL BOERDERIJ TE KOOP AAN. DE OUDE LANGGEVELBOERDERIJ IS OMGETOVERD TOT EEN FASCINERENDE, LOFTACHTIGE WOONRUIMTE, WAT VOOR VEEL VERRASSENDE OPLOSSINGEN HEEFT GEZORGD. DIT ALLES GELEGEN IN EEN FANTASTISCH AANGELEGDE TUIN MET TUINBERGING, DIVERSE TERRASSEN, BOOMGAARD, VERANDA, ZITHOEKJES EN VIJVER. AAN DE ACHTERZIJDE VAN DE TUIN LIGGEN PAARDENSTALLEN DIE DIRECT AANSLUITEN OP DE BUITENMANEGE EN DE PAARDENWEIDE. HET PAND IS OOK IDEEAAL VOOR WERK AAN HUIS OF DUBBELE BEWONING.



ALGEMEEN

Adres	: Grathemerweg 45 Kelpen Oler
Bouwjaar	: 1924, nadien diverse malen gemoderniseerd
Gebruiksoppervlakte van de woonfunctie	: circa 300 m ²
Inhoud	: circa 1.700 m ³
Perceelsoppervlakte	: 7.128 m ²
Vraagprijs	: €459.000,= kosten koper
Aanvaarding	: In overleg, kan spoedig
Parkeergelegenheid	: Er is een vrijstaande garage voor twee auto's en met automatische poort en een royale bergzolder beschikbaar. Verder is ruim voldoende parkeergelegenheid aanwezig op het eigen terrein alsook aan de openbare weg .
Ligging	: Rustig gelegen en toch zeer gunstig ten opzichte van de uitvalswegen A2 (Eindhoven – Maastricht) en A73 (Nijmegen – Roermond). De steden Eindhoven Maastricht en Düsseldorf zijn allen binnen circa 45 autominuten bereikbaar.





VOORZIENINGEN EN INSTALLATIES

- Elektriciteit : Ruim voldoende groepen en aardlekschakelaars.
- CV installatie : De centrale verwarming (heteluchtverwarming) vindt plaats middels een gasgestookte ketel, type Brink, bouwjaar 1997.
- Warmwatervoorziening : Middels gasboiler.
- Kozijnen : Geheel voorzien van hardhouten kozijnen, met dubbele thermische beglazing.
- Wandafwerking : De wanden zijn gedeeltelijk afgewerkt met glad stukwerk en gedeeltelijk uitgevoerd in schoon metselwerk.



INDELING

Souterrain

Provisiekelder, bereikbaar vanuit de keuken.

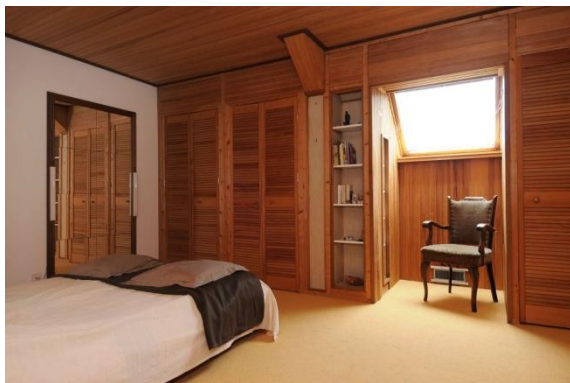
Begane grond

Royale hal met toilet en ruime garderobebehoek. Zeer riante en sfeervolle woonkamer (maar liefst 120 m²) bereikbaar middels dubbele eiken deuren en voorzien van een grote open haardpartij (uitgevoerd in Kunradersteen en eiken), een dubbele schuifpui en een verbinding met een separate studie / kantoorruimte. Van hieruit is de bovenverdieping te bereiken middels een prachtige vide. Ruime slaapkamer met inloopgarderobekast en toegang tot een betegelde badkamer met dubbele vaste wastafel, ligbad, 2e toilet en mogelijkheid voor douche en bidet. Tweede L-vormige woonkamer met eigen entree en schouw met inbouwhaard. Grote woon-leefkeuken met massief eiken keukenblok (landhuisstijl) v.v. dubbele spoelbak, elektrische kookplaat, afzuigkap en heteluchtoven. Vanuit de keuken is toegang tot de provisiekuider. Bijkeuken met wasmachineaansluiting en opstelling heteluchtverwarmingsketel en boiler.



Eerste verdieping

Bovenhal met bibliotheek en garderoberuimte. Toilet. Badkamer met wastafel en ligbad. Vier slaapkamers.



Tweede verdieping

Bergzolder, bereikbaar via vlizotrap.

Dubbele garage

De vrijstaande dubbele garage beschikt over een automatische deur en een separate hobby /opslagruimte v.v. krachtstroom.

Stal

Er is een paardenstal aanwezig met twee paarden- en twee ponyboxen. De stal is voorzien van electra en wateraansluiting.

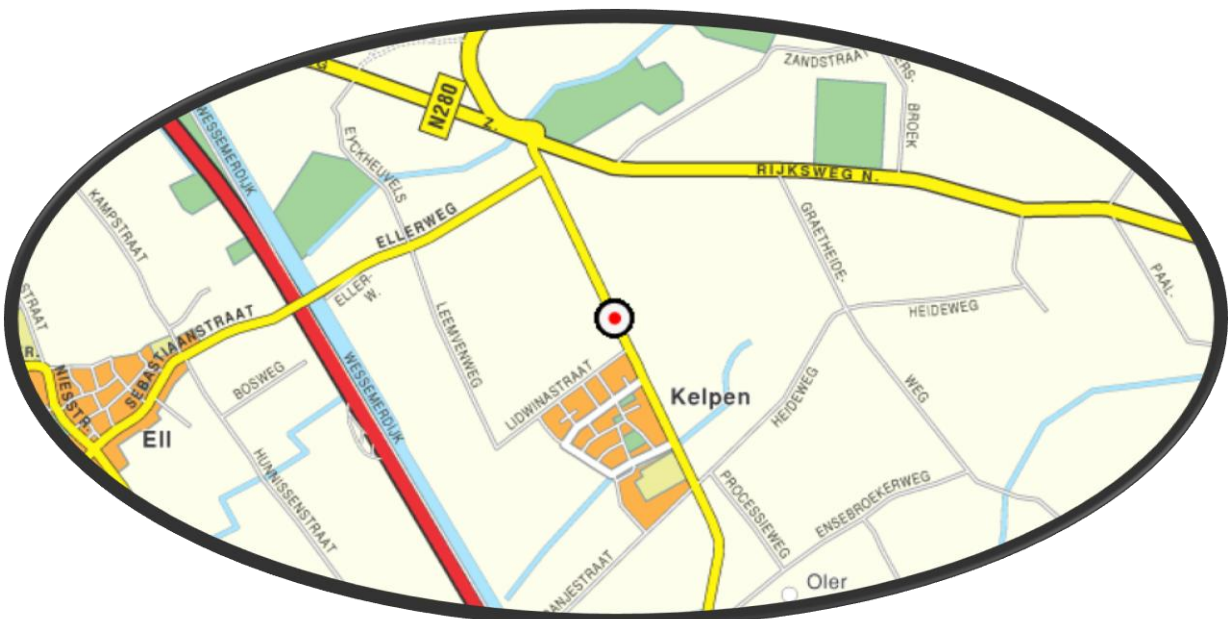
Tuin

Achtertuint met groot gazon, borders, vijver, overdekte veranda, separate buxustuin, kweekkas, boomgaard met kersen, appels, peren en pruimen. Oude notenboom, bessenstruiken, een ruime hondenren met eigen weide, paardenwei, buitenmanege 40 x 60 meter met verlichting, grondwaterput. Extra oprit en stallingmogelijkheid voor camper, caravan of aanhanger.



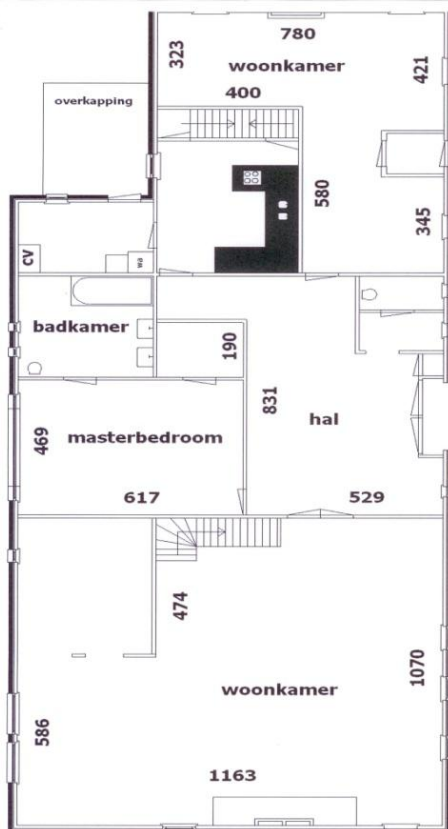
LIGGING

Het object is fraai gelegen zonder directe overburen in het buitengebied van Kelpen-Oler. Kelpen-Oler is een kleine kern en behoort tot de plattelandsgemeente Leudal.

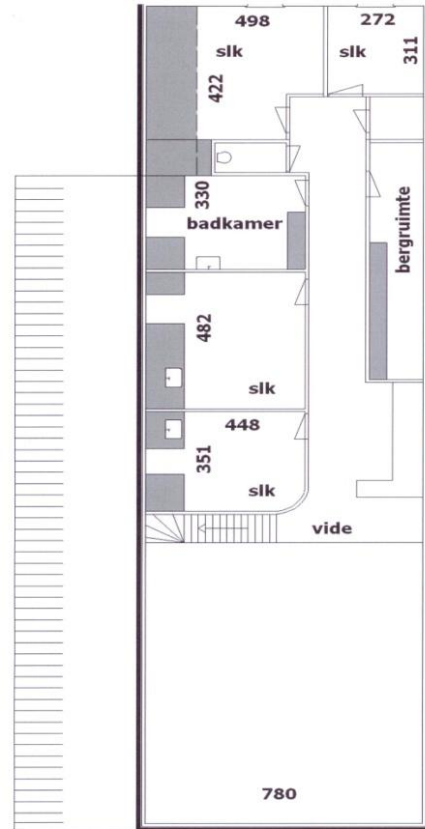


PLATTEGROND

Begane grond



Eerste Verdieping



Garage







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. In deze natuurlijke omgeving zijn volop wandel- fiets- en ruiterroutes aanwezig. Voor degene die dit deel van Limburg niet kennen is het een ware ontdekking. Heythuysen kent een rijk cultureel en sociaal leven en heeft een ruim aanbod aan diverse winkels. De historische steden en lieflijke oeverdorpjes, de uitgestrekte natuurgebieden en indrukwekkende landschappen, de gastvrijheid van de inwoners plus de internationale ligging tussen België en Duitsland zijn de troeven van deze streek. De steden Düsseldorf, Maastricht en Eindhoven zijn allen binnen 45 minuten bereikbaar. Kortom een ideale vestigingsplaats om te wonen, werken en recreëren.

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.



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.
- Uitnodiging** Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt, aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.
- Onderzoeksplicht** De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat niet in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren en voor gebreken die aan koper kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige (bouwkundig) onderzoek te (laten) verrichten.
- 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.



Aankoopmakelaar Vaak is het verstandig om u te laten vertegenwoordigen door een collega makelaar die uw belangen in het aankoopproces behartigt. Als verkopend makelaar behartigen wij immers primair de belangen van de verkoper. Uiteraard zullen wij u naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij uw tegenpartij.

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;
- 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 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.



Bedenktijd koper

De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen de partijen opgemaakte koopovereenkomst (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

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

email: info@ingridververs.nl

