



Constantijnstraat 6 Grathem



Wellicht kent u ze wel. De twee onder een kap woningen die aan de buitenkant eenzelfde uitstraling hebben maar van binnen geheel gerenoveerd zijn, een overdaad aan luxe hebben en vaak ook nog een geweldige tuin. Nou, dit is zo'n woning. De woning is gelegen in een rustige woonwijk in het mooie dorp Grathem, "de parel van Leudal" genoemd. Een sfeer van luxe, veel lichtinval en een prachtige tuin treft u hier aan. We noemen enkele dingen zoals een aanbouw met glazen achterwand en openslaande deuren naar een fraai aangelegde tuin en nog eens een overdekt terras, een grote woonkamer met eiken parketvloer en gashaard met afstandsbediening, een luxe keuken voorzien van een keramische antracietkleurige tegelvloer en voorzien van inbouwapparatuur, een modern toilet, drie met laminaatvloeren afgewerkte slaapkamers, een moderne badkamer en een mooi afgewerkte zolder. Hoe compleet wilt u het hebben! Grathem kent een rijk verenigingsleven en heeft een basisschool. Maastricht, Eindhoven en Venlo zijn vanaf hier binnen een half uur bereikbaar.



ALGEMEEN

Adres	:	Constantijnstraat 6
Bouwjaar	:	1984, aanbouw 2013
Gebruiksoppervlakte wonen	:	circa 143 m ²
Overige inpandige ruimte	:	circa 20 m ²
Inhoud woning	:	circa 468 m ³
Perceeloppervlakte	:	226 m ²
Vraagprijs	:	€ 250.000,= kosten koper
Aanvaarding	:	In overleg

VOORZIENINGEN EN INSTALLATIES

- Elektriciteit : Vernieuwde meterkast voorzien van 9 groepen, aardlekschakelaars, slimme meter. Glasvezel aansluiting.
- CV installatie : Nefit Ecomline, bouwjaar 2005
- Kozijnen : De gehele woning is voorzien van hardhouten kozijnen met dubbele (HR++) beglazing.
- Gashaard : In de woonkamer bevindt zich een moderne gashaard met afstandsbediening.
- Zonne screen : Het grote raam in de woonkamer is voorzien van een elektrisch bedienbaar zonnescreen.



INDELING

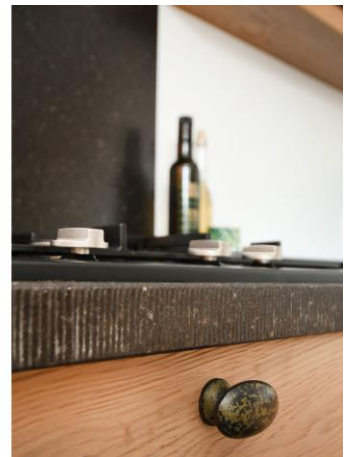
Begane grond.

De woning heeft in 2013 een grote verbouwing ondergaan waarbij de gehele begane grond opnieuw is ingericht er een fantastische tuinkamer is aangebouwd. U komt binnen in een keurig afgewerkte hal met meterkast, garderobe en moderne toiletruimte voorzien van wandcloset en fontein. Doorgang naar een royale woonkamer met tuinkamer. De vloer in de woonkamer is afgewerkt met een eiken parketvloer. De wanden zijn allemaal gestukadoord en strak afgewerkt. In het plafond zijn dimbare inbouwspot verwerkt. Ook een gezellige op afstand bedienbare gashaard ontbreekt niet. In de woonkamer heeft u door de grote raampartijen schitterend uitzicht over de tuin. Er zijn twee dubbele openslaande deuren naar de tuin en op zonnige dagen kunt u gebruik maken van het elektrisch bedienbaar zonnescreen.



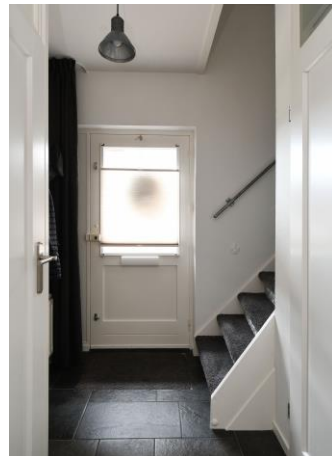


De keuken is luxe uitgevoerd in landelijke stijl en voorzien van een natuursteen aanrechtblad en natuursteen spoelbak. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals 5-pits gasfornuis met afzuigkap, koelkast, oven en vaatwasser. De vloer is afgewerkt met een keramische antracietkleurige tegelvloer.



Vervolg begane grond

Verder beschikt deze woning over een geheel betegelde inpandige garage / berging met een tweede keukenblokje. De garage is verwarmd en in het gedeelte van de berging bevinden zich de aansluitpunten voor witgoed. Via de garage is tevens de achtertuin bereikbaar.



De schitterend aangelegde tuin is gelegen op het zuiden en voorzien van een fraai overdekt terras. In de tuin zijn elektra- en water aansluitingen aanwezig.







EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping treft u drie keurig onderhouden slaapkamers en een badkamer aan. De slaapkamers zijn alle voorzien van een laminaatvloer. De kozijnen uitgevoerd in hardhout voorzien van HR++ beglazing. Alle slaapkamers zijn voorzien van rolluiken. Nette, geheel betegelde badkamer voorzien van ligbad met douche en ruim nieuw wastafelmeubel met spiegel.





Tweede verdieping

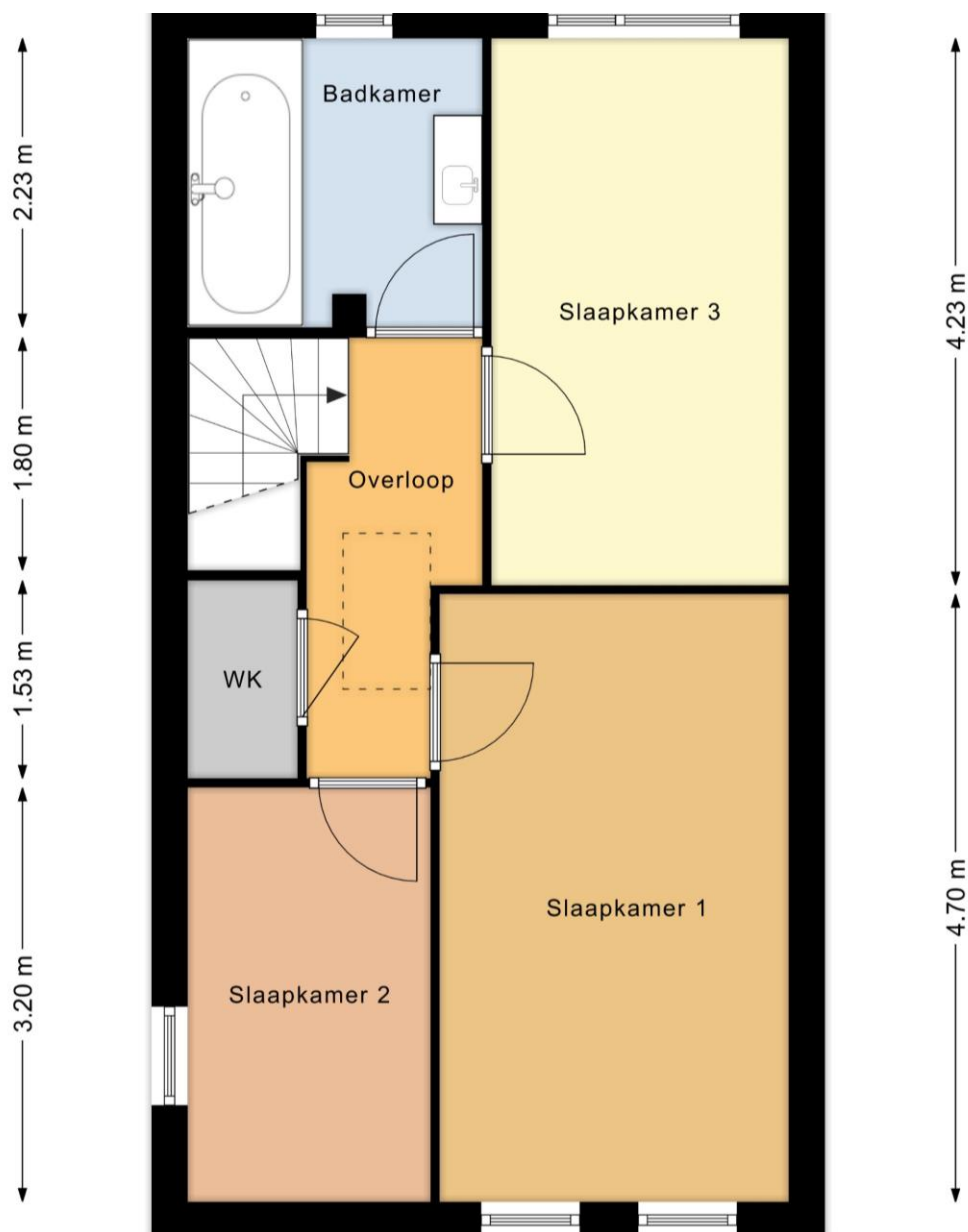
Middels een vlizotrap bereikt u de tweede verdieping. Hier is nog een keurig afgewerkte kamer met veel daglichttoetreding. Met een eenvoudige ingreep zou u een vaste trap naar de zolder kunnen realiseren voor een ruime 4^e slaapkamer.



PLATTEGROND BEGANE GROND



PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING





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.



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 Heythuysen, Baexem, 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 in de zomer 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.

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

email: info@ingridververs.nl

