



**TE KOOP**

## **Burgemeester Smeetsstraat 45 Grathem**



Grathem wordt de "Parel van de gemeente Leudal" genoemd. Wilt u wonen in een landelijke omgeving met veel groen, de Uffelse Beek, goede uitvalswegen en kastelen aan de rand van het dorp, dan bieden wij u deze vrijstaande woning met aan de achterzijde uitzicht over landerijen aan. Wandel- en fietsroutes zijn er te over. Bekend zijn kasteel Ten Hove en kasteel Groot Buggenum. Het weerspiegelt trots en cultuur van Limburg.

Deze vrijstaande woning (semi bungalow) met garage, bouwjaar 1998 is degelijk gebouwd en biedt veel mogelijkheden. Bijzonder is de grote hobbykelder die niet alleen vanuit de woning met een trap bereikbaar is maar ook via een opening in de garage die afgedekt is met planken. De snelweg A2 (Eindhoven-Maastricht) en de A73 (Venlo) zijn binnen 5 autominuten bereikbaar.



## ALGEMEEN

Adres	: Burg. Smeetsstraat 45, 6096 CH Grathem
Bouwjaar	: 1998
Energielabel	: B, geldig tot 04-03-2034
Gebruiksoppervlakte van de woonfunctie	: circa 144 m <sup>2</sup>
Overig inpandige ruimte (garage en kelder)	: circa 135 m <sup>2</sup>
Perceelgrootte	: 555 m <sup>2</sup>
Vraagprijs	: € 465.000,= kosten koper
Aanvaarding	: In overleg



## VOORZIENINGEN EN INSTALLATIES

- Meterkast : Groepenkast met 11 groepen, aardlekschakelaars, slimme meter.
- Cv-installatie : De centrale verwarming alsook de warmwatervoorziening vindt plaats middels een combiketel.
- Vloerverwarming : Vloerverwarming is aanwezig op de begane grond m.u.v. bijkeuken en garage.
- Isolatie : Geheel geïsoleerd, overwegend HR++ beglazing
- Parkeergelegenheid : Riante oprit en garage
- Tuin : De achtertuin is ca. 16 meter breed en 18 meter diep.

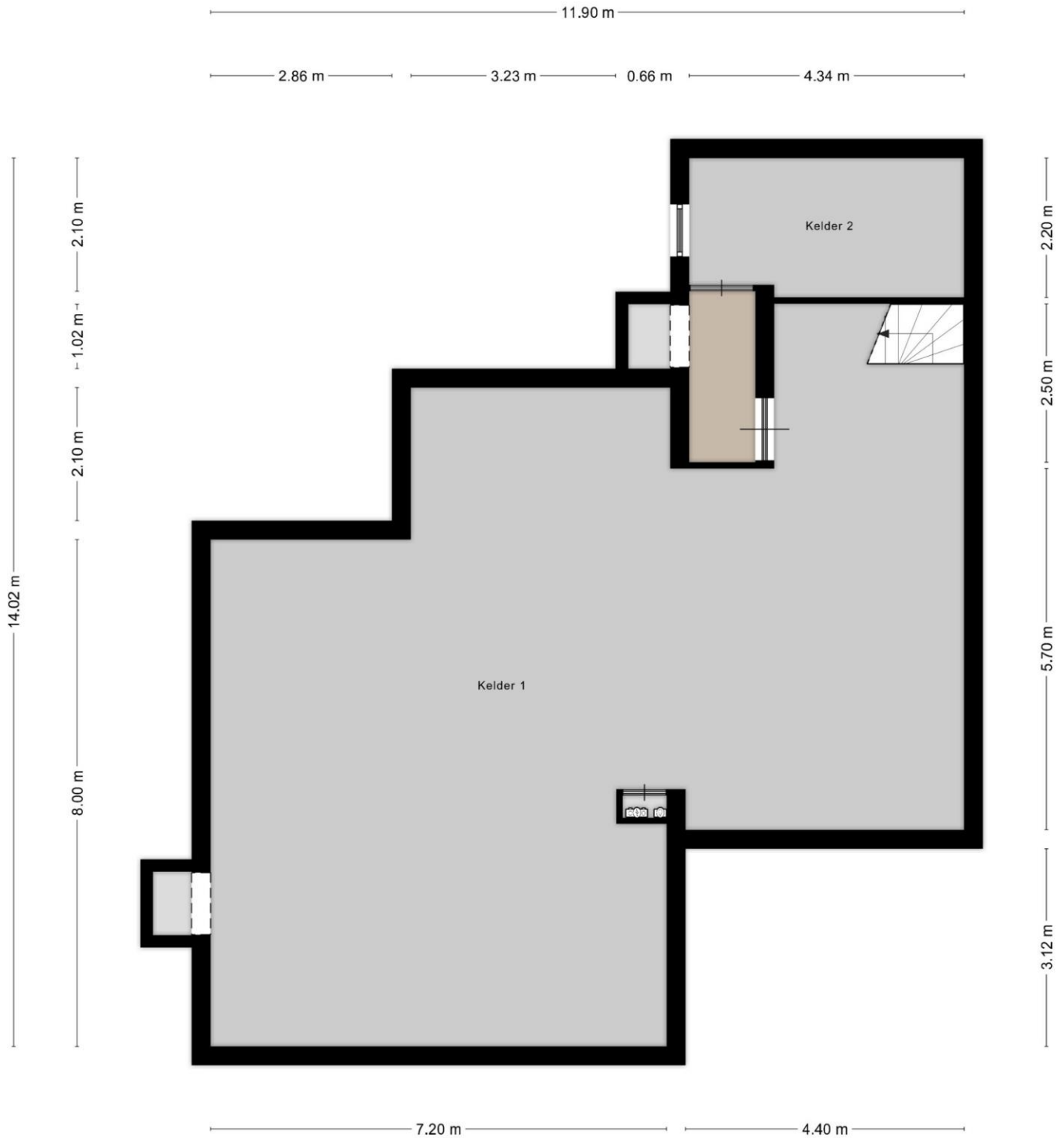
## INDELING

### **Kelder**

De gehele woning is onderkelderd. De kelder heeft daglicht toetreding, biedt ruim voldoende sta hoogte en is een ideale hobbyruimte.



**Plattegrond kelder**



## Begane grond

Royale ontvangsthal met vide. Deze woning is levensloopbestendig door de ruime slaapkamer en badkamer op de begane grond. De grote doorzon woonkamer is geheel betegeld met een licht keramische tegelvloer en heeft vanuit de woonkamer een schuifpui naar het overdekte terras. Dichte ruime keuken met doorgang naar bijkeuken, toilet en garage. Vanuit de bijkeuken is toegang tot de kelder. Vrijwel de gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming.





*Artis Impression*



royale badkamer op de begane grond is voorzien van ligbad, douche, wandcloset en wastafel.  
Ruime slaapkamer van 3.80 x 4.00 meter.





## Tuin

De woning is gelegen op een ruim perceel van 555 m<sup>2</sup>. Aan de achterzijde heeft u schitterend vrij uitzicht over de landerijen.



**Plattegrond begane grond**





## Eerste en tweede verdieping

Op de eerste verdieping zijn vier ruime slaapkamers en een tweede badkamer. Middels een vlizotrap is nog een ruime bergzolder bereikbaar.



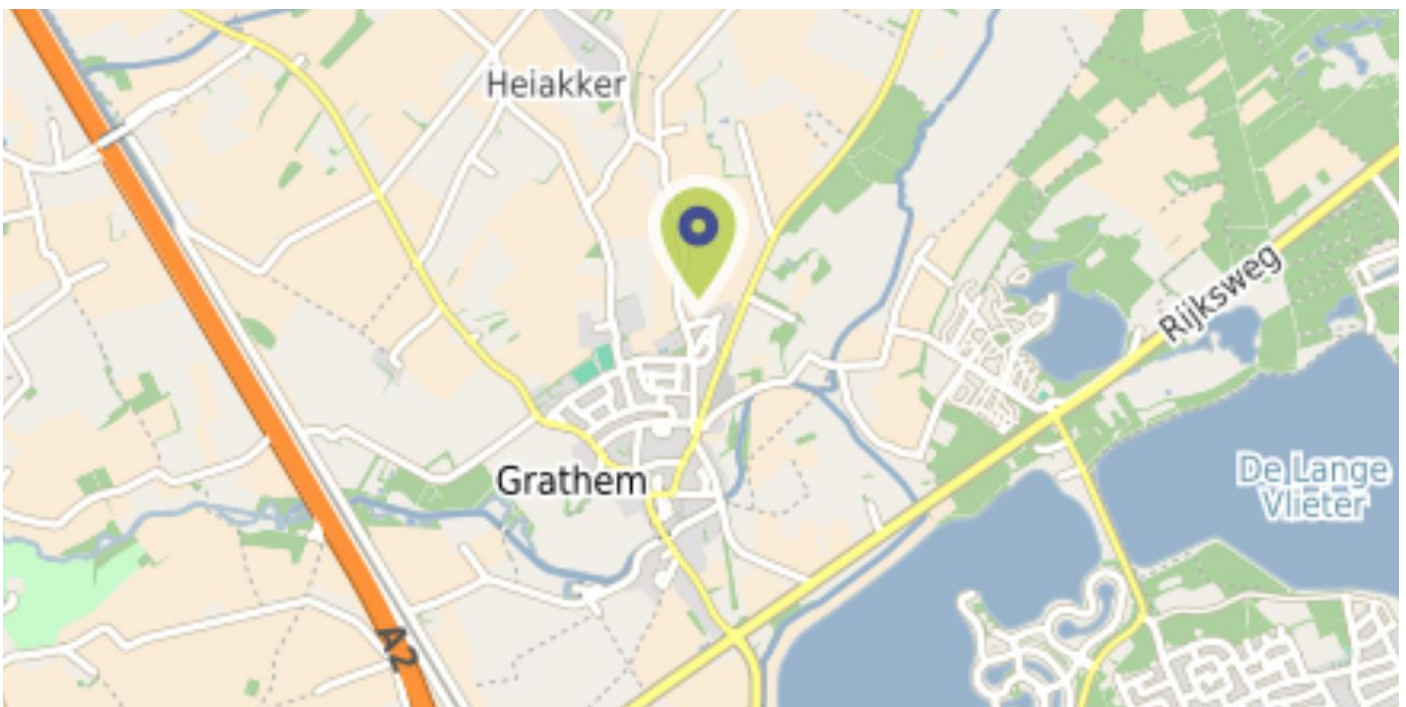
**Plattegrond eerste verdieping**





## 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<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 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](http://www.ingridververs.nl)**

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