

Thuis bij jou in de buurt



POLLAERTSHOF 11

GRATHEM

Vraagprijs € 575.000 k.k.

Het team bij jou in de buurt



Al ruim 45 jaar dé regiospecialist

Hermans Makelaars is specialist in de regio Midden-Limburg. En dat al meer dan 45 jaar. We kennen overal de weg, iedere wijk en elke plek. We weten wat er te koop staat in dit prachtig stukje Nederland!

Persoonlijke aandacht, transparantie en korte communicatielijnen. Dáár staan wij voor. Wij begrijpen u als geen ander. Wij werken planmatig en gefaseerd en houden u van iedere stap op de hoogte. De koop of verkoop van een woning vraagt om persoonlijke begeleiding en een heldere werkwijze.

Op Hermans Makelaars kunt u rekenen!

Vestiging Heythuysen

Stationsstraat 21
6093 BJ Heythuysen
0475 - 49 36 36



Vestiging Weert

Wilhelminasingel 267
6001 GS Weert
0495 - 45 10 02



wonen@hermansmakelaars.nl
bedrijven@hermansmakelaars.nl

www.hermansmakelaars.nl

Hi! Ik ben Marja



IS DIT JOUW NIEUWE WONING?
Neem contact met mij op.

 0475-493636  wonen@hermansmakelaars.nl



Verkopen



Nieuwbouw



Aankoop



Taxeren



Verhuren



Hypotheekadvies

Ik ben Marja Daems / Makelaar o.z. / Nieuwbouwspecialist

Met veel enthousiasme zet ik me al vele jaren in voor onze opdrachtgevers en klanten. Het op een persoonlijke manier twee partijen bij elkaar brengen, waarbij iedereen gelukkig is met het resultaat, dát is waar ik voor ga en wat ik het leukste vind aan mijn vak!

Of het nu gaat om begeleiding bij de verkoop of verhuur van een bestaande of nieuwbouwwoning, óf om hulp en advies bij al je woonvragen, ik sta voor je klaar!

Kenmerken



Soort appartement	Rijksmonument appartement	Warmwater	Combiketel, merk Nefit, bouwjaar 2009
Type appartement	Beneden + bovenwoning	Verwarming	Combiketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Bouwjaar	Oorspronkelijk 17e eeuw	Isolatie	Dak- en muurisolatie, dubbel glas
Toelichting bouwjaar	Volledig gerenoveerd in 1992	Voorzieningen	Mechanische ventilatie, glasvezel kabel
Inhoud	± 559 m ³		
Woonoppervlakte	± 145 m ²		
Tuinoppervlakte	± 325 m ²		

Omschrijving

Zodra je door de monumentale poort de gemeenschappelijke binnenplaats oploopt, valt meteen op hoe bijzonder deze plek is. De woning maakt deel uit van een kleinschalig, monumentaal complex met een rustige binnenplaats en veel omliggend groen. Vanuit de grote raampartij in de woonkamer is er fantastisch uitzicht op het naastgelegen kasteel Ten Hove.

De hoeve dateert oorspronkelijk uit de 17e eeuw en is in 1992 op deskundige wijze verbouwd tot een aantal sfeervolle woningen. Aan de ingang van het gemeenschappelijke terrein zijn voor de bewoners parkeerplaatsen en een privé garage gelegen. Hier woon je in alle rust aan de rand van het Midden-Limburgse Grathem.

De woning is ruim van opzet en praktisch ingedeeld. Authentieke elementen, zoals de vide en de houten balken in de woonkamer, zorgen voor sfeer, terwijl de diepe tuin aan de achterzijde veel privacy en ruimte biedt. Een fijne plek voor wie graag rustig woont, maar wel op korte afstand van belangrijke uitvalswegen naar Brabant en Zuid-Limburg. De steden Weert en Roermond zijn binnen een circa 15 autominuten bereikbaar.

Begane grond

De voordeuren van de woningen komen uit op de gezamenlijke binnenplaats van de hoeve. Vanuit de royale hal/entree van de woning betreed je de woning. De hal biedt toegang tot de meterkast, de keurige toiletruimte en de woonkamer. De trapopgang leidt naar de eerste verdieping.

De toiletruimte is geheel betegeld en voorzien van een wandcloset en een fonteintje. De woning beschikt over een royaal bemeten en sfeervolle ingerichte woonkamer (ca. 31,8 m²). Wat meteen opvalt, is de balkenlaag aan het plafond en de vide die zorgt voor een ruimtelijk effect. De openslaande tuindeuren met charmante louverdeuren zorgen voor optimaal tuincontact. De tv kan in het zitgedeelte aan beide zijden worden geplaatst. De gehele begane grond is afgewerkt met een authentieke, leistenen vloer en voorzien van vloerverwarming.

De open keuken in U-opstelling is van alle gemakken voorzien, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, combimagnetron en een vaatwasser (van december 2024). Een close-in boiler zorgt voor direct heet water. Via de keuken loop je door naar de praktische bijkeuken (ca. 4,7 m²). Vaste muurkasten zorgen voor volop bergruimte. Ook vind je hier de witgoedaansluitingen en een deur naar de tuin.

Omschrijving

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot twee riante slaapkamers en de badkamer. De grootste kamer is bijzonder van opzet: deze heeft door de vide fraai zicht op de beneden gelegen woonkamer. Dit zorgt voor een speels en ruimtelijk effect.

De badkamer (ca. 3,6 m²) is volledig betegeld en voorzien van een wandcloset, een douchecabine en een wastafel met wastafelmeubel.

Slaapkamer 1 (ca. 20,8 m²)

Slaapkamer 2 (ca. 11,8 m²)

De verdiepingvloer is afgewerkt met een hoogwaardige laminaatparket.

Tweede verdieping

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap. Vanuit de overloop heb je toegang tot de derde slaapkamer en een berging.

Deze slaapkamer is royaal bemeten, voorzien van twee dakkapellen, bekabelde internetaansluiting en afgewerkt met een laminaatvloer. Het uitzicht op de achtertuin is vanuit deze slaapkamer fantastisch.

Daarnaast zijn er op deze verdieping nog twee separate bergingen (ca. 6,8 m² en ca. 7,3 m²), waarvan één toegang biedt tot de cv-ruimte.

Garage

Bij de woning hoort een privé garage (Ca. 14,7 m²) met kantelpoort en vliering. Ideaal is deze garage voor bijvoorbeeld het stallen van fietsen of een auto, het opbergen van tuingereedschap of als extra hobbyruimte.

Buiten

De tuin is in stijl aangelegd en perfect onderhouden. Er zijn meerdere terrassen, graszones en een grindterras met vuurplaats. Dankzij de dichte begroeiing is privacy hier gegarandeerd. De tuin is maar liefst circa 35 meter diep! Een pad langs de verschillende borders en zithoekjes brengt je tot achter in de tuin. Daar kun je heerlijk beschut vertoeven onder het begroeide prieel. Ook aan een plek voor een hangmat is gedacht.

Ideaal is de achterom. Voor bijvoorbeeld het afvoeren van tuinafval kun je gebruik maken van een gezamenlijk achterpad. Er is een waterput met grondwaterpomp aangebracht zodat de tuin besproeid kan worden.

Gemeenschappelijk eigendom

De woning maakt onderdeel uit van een hoeve. Er is daarom sprake van een zogenaamd "appartementsrecht" dat u koopt. Dat betekent dat de woning volledig uw eigendom is, maar dat de toegangspoort, inrit, de binnenplaats en de parkeerplaatsen onder het gemeenschappelijk eigendom van de Vereniging van Eigenaren vallen. Vandaar ook de maandelijkse bijdrage van € 168,- voor het onderhoud van de gemeenschappelijke elementen.

Omschrijving

Grathem

Grathem is een van de kerkdorpen van de Midden Limburgse gemeente Leudal. De oude kern is bijzonder fraai en sfeervol. De gerestaureerde watermolen is een bezoek waard. Daarnaast staan er maar liefst 2 kastelen in Grathem. Kasteel ten Hove - waartoe de hoeve behoort - en kasteel Groot Buggenum. De Boschmolenplas, één van de Maasplassen, is op fietsafstand gelegen.

Bijzonderheden

- U koopt een zogenaamd appartementsrecht.
- De actieve Vereniging van Eigenaren "Pollaertshof" wordt extern beheerd door HETON, Management Vereniging van Eigenaren. De VvE stukken zijn beschikbaar voor kandidaten welke verdere interesse in de woning hebben.
- De hoeve is aangewezen als Rijksmonument. Als particuliere eigenaar van een monument kunt u onderhoudskosten voor de woning beperkt fiscaal verrekenen met uw inkomen. Tevens zijn er subsidiemogelijkheden voor groot onderhoud aanwezig. Tot circa 60% van de onderhoudskosten voor de VvE kunnen (momenteel) met subsidie worden betaald. De VvE maakt hier uiteraard zo optimaal mogelijk gebruik van.
- De hoeve is in 1992 door Paul Corstjens op deskundige wijze gerenoveerd met behoud van authentieke details.
- De woning blijft ook in warme zomers heerlijk koel door de dikke, massieve muren.
- Omdat het een Rijksmonument betreft is een Energielabel niet verplicht.
- Er is krachtstroom aanwezig in de hoofdslaapkamer (t.b.v. een voormalige sauna).
- Er zijn horren aanwezig voor de ramen.
- Energiezuinige woning. Het gasverbruik was afgelopen jaar slechts 850 m³!

Bekijk hier ons aanbod

Scan de QR-code met de camera van je telefoon











**De woning
combineert
authentieke
stijlkenmerken
met een moderne
afwerking!**













**De slaapkamer
staat in open
verbinding met de
vide en ervaart
hierdoor extra
ruimte en licht!**









**De tuin is verzorgd
aangelegd en
biedt diverse
zitmogelijkheden
in alle privacy!**

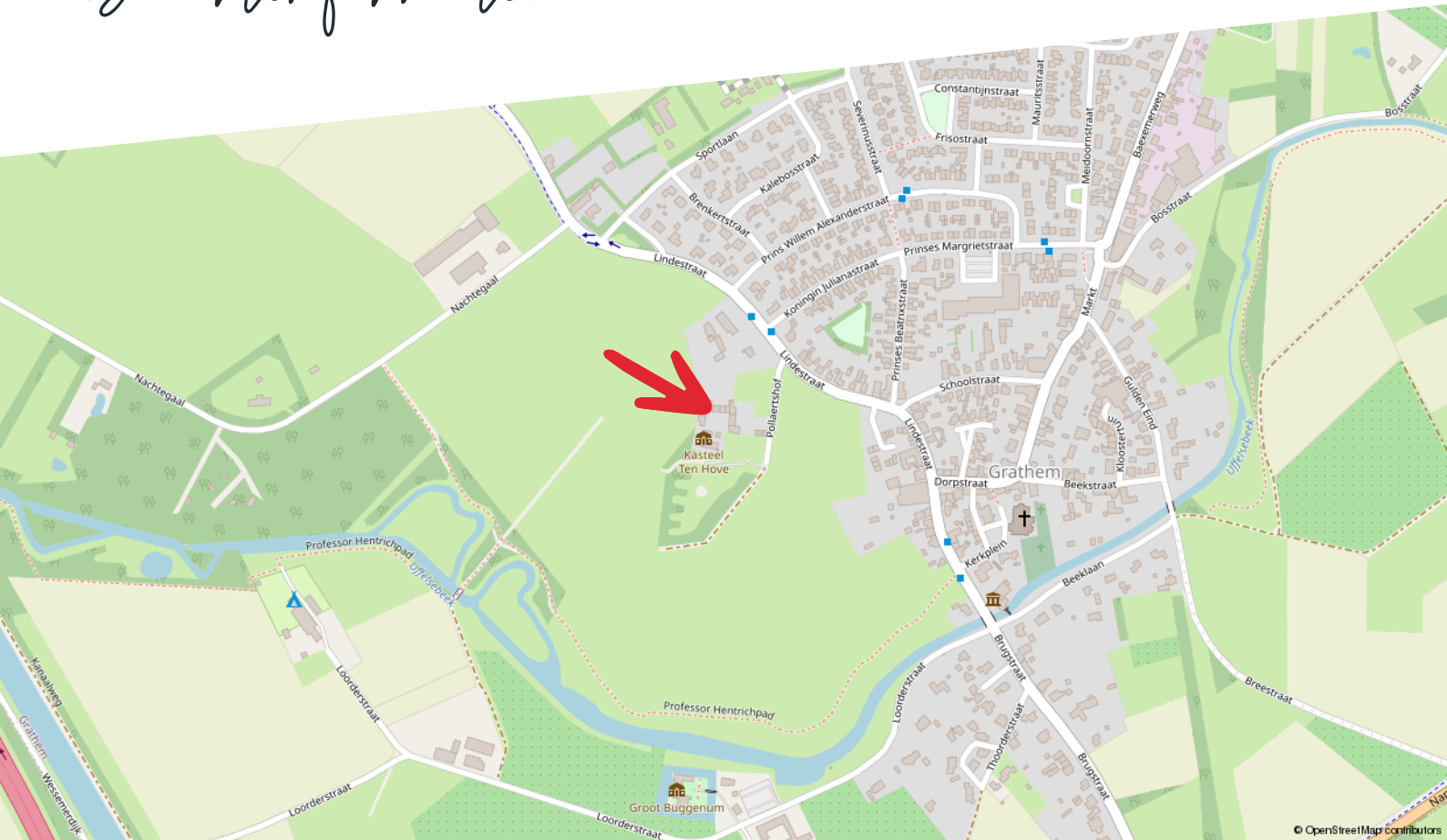




**De tuin heeft een
prettige indeling
met ruimte voor
zowel ontspanning
als groenbeleving!**







Huishoudens



Eenpersoons: 29%

Zonder kinderen: 29%

Met kinderen: 41%

Koop / huur



Koop: 87%

Huur: 13%

Leeftijd



0 - 14: 11%

15 - 24: 14%

25 - 44: 20%

45 - 64: 39%

65+: 16%



56%



1,5 per huishouden



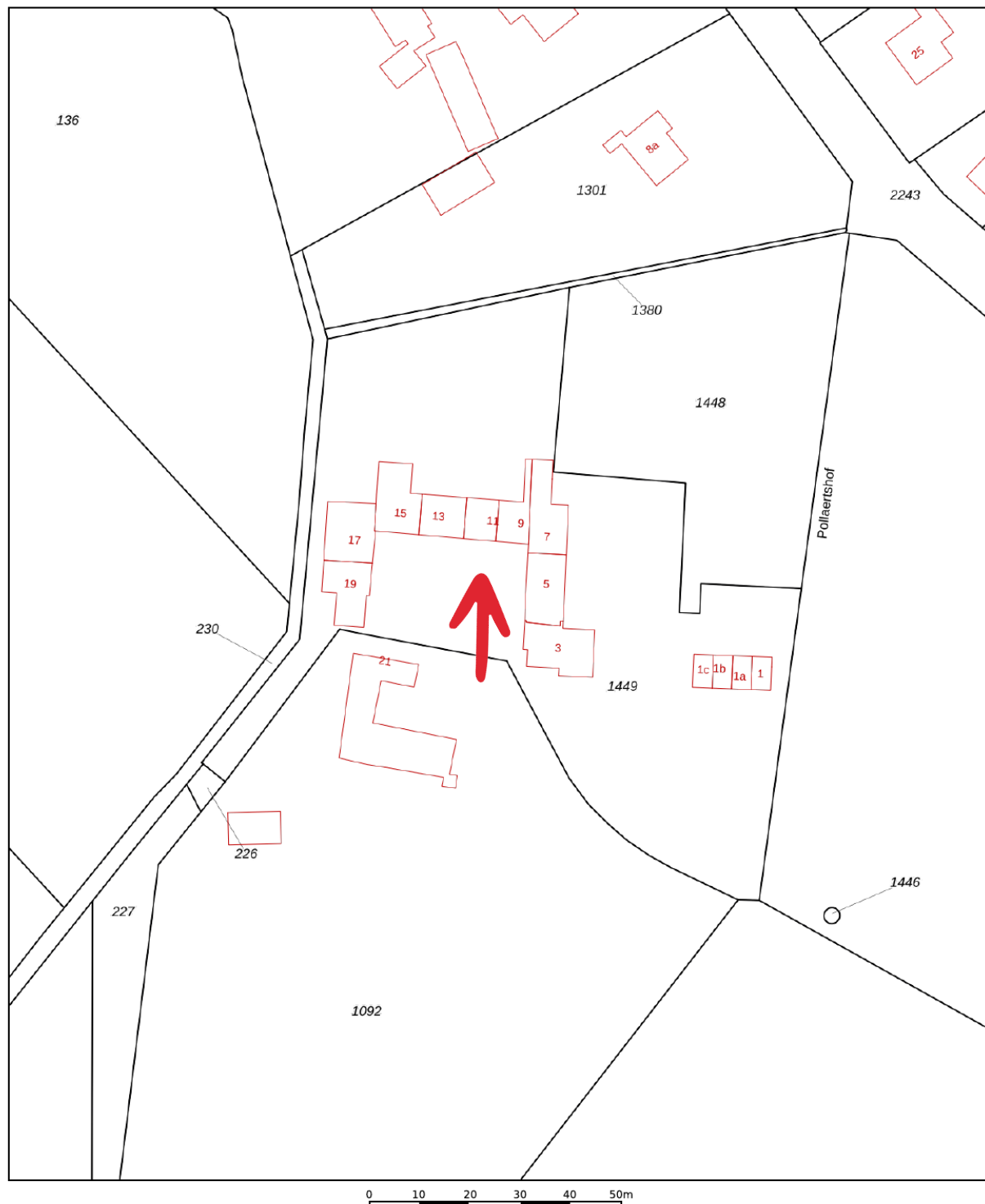
44%

Kadastrale kaart

Pollaertshof 11

Kadastrale kaart

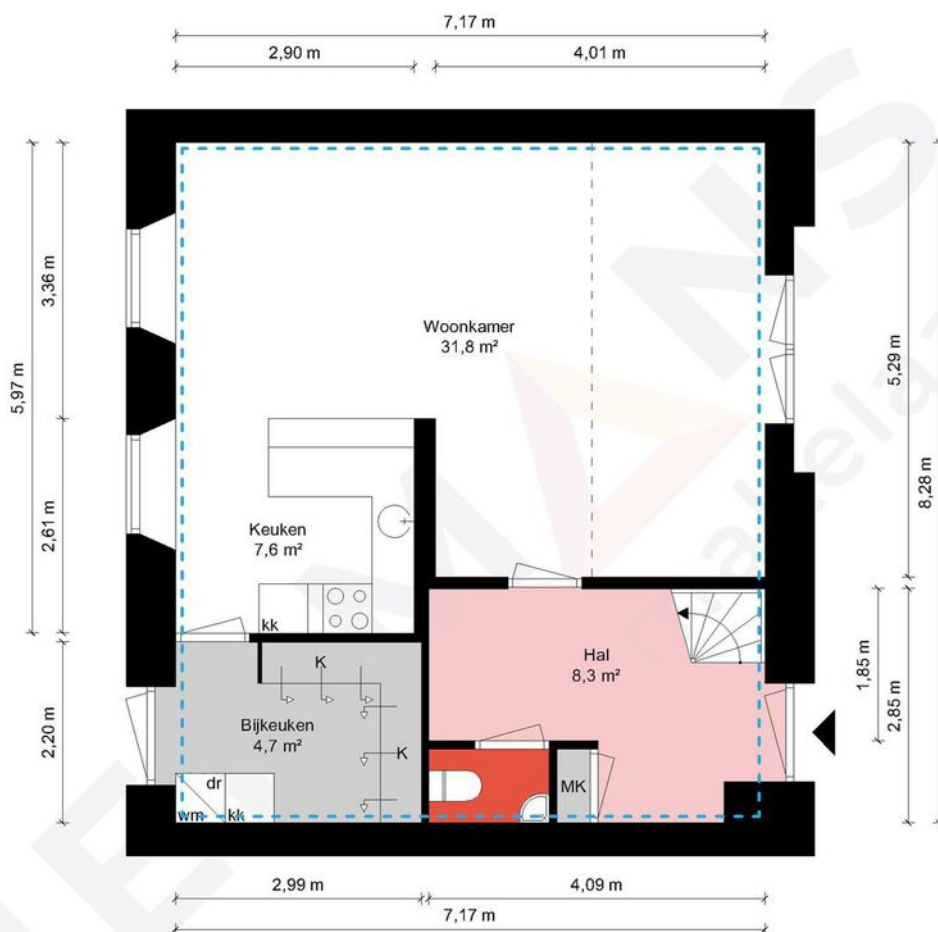
Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Grathem	
	Huisnummer	Sectie D	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1449	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 januari 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

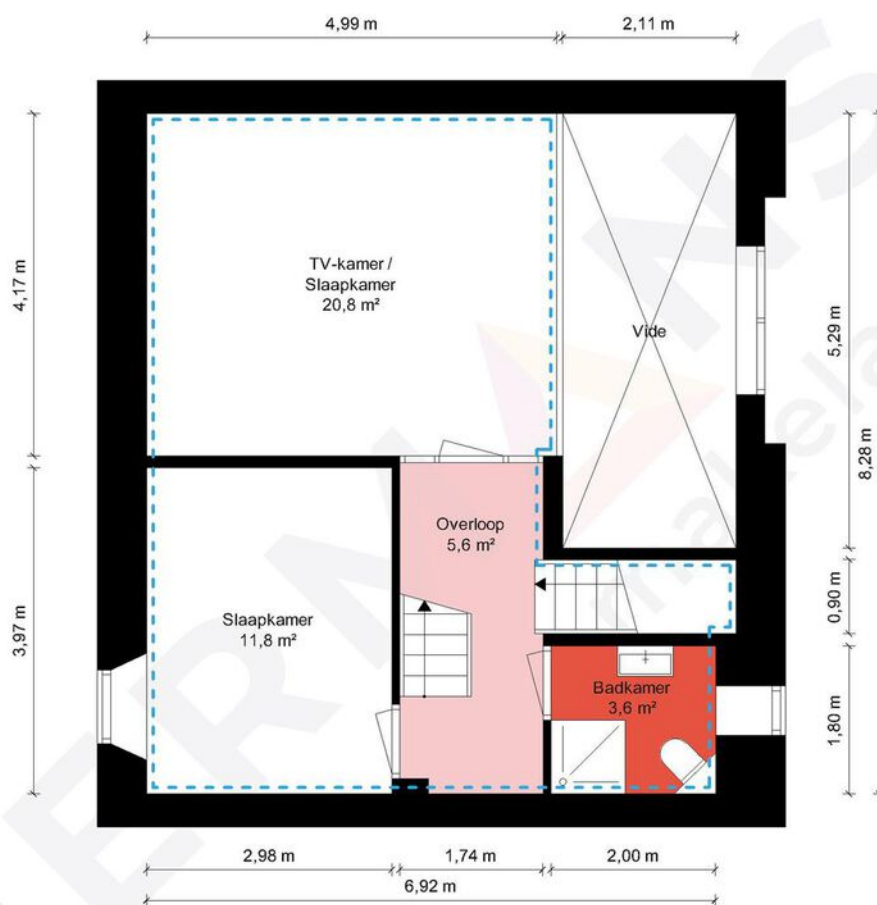


Begane grond - Pollaertshof 11 - 6096 BM Grathem

HERMANS
makelaars

▤	Gebruiksoppervlakte Wonen	145.17 m²
▤	Overige Inpandige Ruimte	0.00 m²
▤	Gebouw Gebonden Buitenruimte	0.00 m²
▤	Externe Bergruimte	18.06 m²
▤	Bruto Inhoud	559 m³

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© MaKeRS Vastgoedpromotie

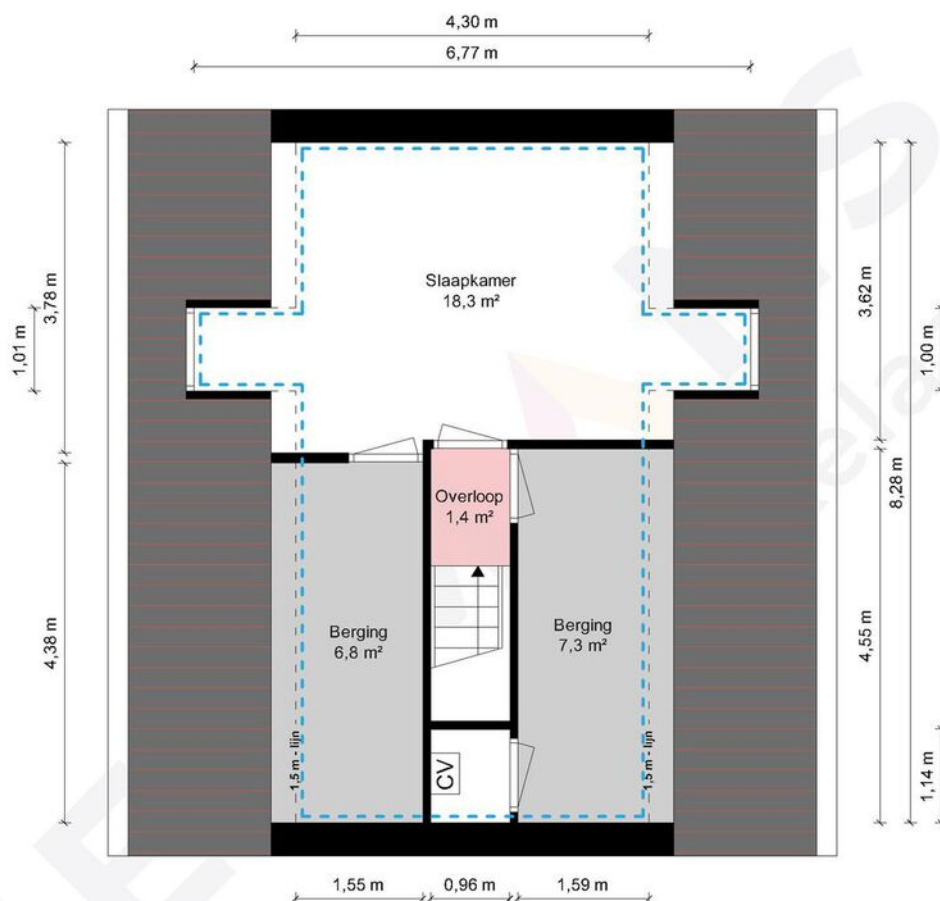


1e Verdieping - Pollaertshof 11 - 6096 BM Grathem

HERMANS
makelaars

 	Gebruiksoppervlakte Wonen	145.17 m ²
 	Overige Inpandige Ruimte	0.00 m ²
 	Gebouw Gebonden Buitenruimte	0.00 m ²
 	Externe Bergruimte	18.06 m ²
	Bruto Inhoud	559 m ³

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© MaKeRS Vastgoedpromotie

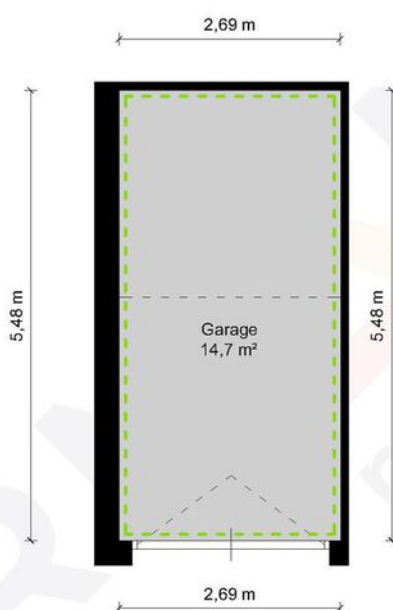


2e Verdieping - Pollaertshof 11 - 6096 BM Grathem

HERMANS
makelaars

 	Gebruiksoppervlakte Wonen	145.17 m ²
 	Overige Inpandige Ruimte	0.00 m ²
 	Gebouw Gebonden Buitenruimte	0.00 m ²
 	Externe Bergruimte	18.06 m ²
	Bruto Inhoud	559 m ³

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© MaKeRS Vastgoedpromotie

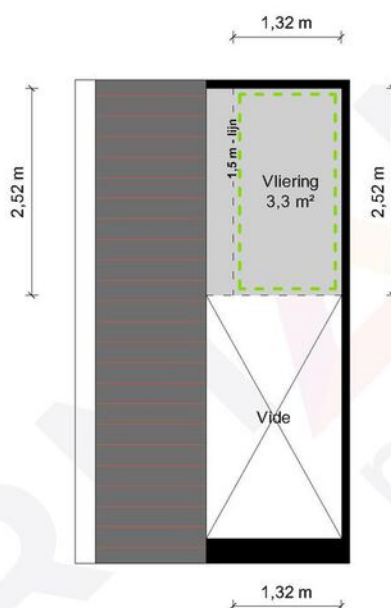


Garage, Begane grond - Pollaertshof 11 - 6096 BM Grathem

HERMANS
makelaars

	Gebruiksoppervlakte Wonen	145.17 m ²
	Overige Inpandige Ruimte	0.00 m ²
	Gebouw Gebonden Buitenruimte	0.00 m ²
	Externe Bergruimte	18.06 m ²
	Bruto Inhoud	559 m ³

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© MaKeRS Vastgoedpromotie



Garage, Vliering - Pollaertshof 11 - 6096 BM Grathem

HERMANS
makelaars

	Gebruiksoppervlakte Wonen	145.17 m ²
	Overige Inpandige Ruimte	0.00 m ²
	Gebouw Gebonden Buitenruimte	0.00 m ²
	Externe Bergruimte	18.06 m ²
	Bruto Inhoud	559 m ³

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© MaKeRS Vastgoedpromotie

This image shows a single page of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, typical of notebook paper. There are no margins, text, or other markings on the page.

Hypotheekshop

Wat bieden we jou?

Al sinds 1991 kan iedereen bij De Hypotheekshop terecht voor een duidelijk verhaal over hypotheek, pensioenen en verzekeringen. We zijn volledig onafhankelijk, geven je ongekleurd advies en een duidelijk antwoord op elke financiële vraag. De Hypotheekshop heeft vestigingen in heel Nederland. Er is dus altijd een vestiging bij jou in de buurt.

Duidelijk verhaal

De adviseurs van De Hypotheekshop zorgen voor;

- Onafhankelijk en deskundig financieel advies
- Hypotheekadvies op maat
- Persoonlijke en professionele begeleiding
- Duidelijkheid over kosten en werkzaamheden van de adviseur
- Een passende hypotheek
- Bijbehorende verzekeringen

Vrijblijvend kennismakingsgesprek

Maar alleen als je elkaar goed kent, kun je advies op maat geven. Vandaar dat we eerst de tijd willen nemen om jou te leren kennen. Het is dan ook niet meer dan logisch dat wij de kosten van een kennismakingsgesprek voor onze rekening nemen. Alleen zo kunnen we ons financieel advies volledig op jou toespitsen.

Hypotheekshoppen

Daarna gaat de Hypotheekshop-adviseur voor jou hypotheekshoppen: hij vergelijkt verschillende hypotheek, voorwaarden en rentetarieven. Jouw wensen, jouw situatie en jouw plannen voor de toekomst zijn daarbij altijd het uitgangspunt. Zo vindt hij altijd een passende financiering. Vergelijk ons maar met een personal shopper, maar dan voor hypotheek.

Scan de QR
code met jouw
telefoon



Hypotheekshop Heythuysen

Stationsstraat 21
6093 BJ Heythuysen
0475 - 49 25 25



Hypotheekshop Weert

Wilhelminasingel 267
6001 GS Weert
0495 - 52 19 05

Disclaimer

Hermans Makelaars spant zich in te waarborgen dat de te verkrijgen informatie en het aanbod van relevante content waarnaar wordt verwezen en waarin Hermans Makelaars als portal fungeert volledig en juist is, daarentegen kan Hermans Makelaars niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige onvolledige of onjuiste informatie die middels deze brochure gevonden wordt.

- Deze brochure geeft je een indruk van het object en vormt slechts een uitnodiging tot bezichtiging.
- De plattegronden in deze brochure zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden.
- Aan de inhoud van de brochure kunnen geen rechten worden ontleend.
- Tussentijdse verkoop voorbehouden. Verkoper behoudt zich het recht voor om het object te gunnen aan een gegadigde van zijn keuze.
- Wij zouden het op prijs stellen wanneer u ons na een bezichtiging op de hoogte brengt van uw bevindingen. Wij kunnen onze opdrachtgever(s) hier dan over informeren.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Toelichting asbest

In woningen die voor 1994 gebouwd zijn, kan asbest verwerkt zijn.

HERMANS

makelaars

Vestiging Heythuysen

Stationsstraat 21
6093 BJ Heythuysen
0475 - 49 36 36

Vestiging Weert

Wilhelminasingel 267
6001 GS Weert
0495 - 45 10 02

bedrijven@hermansmakelaars.nl
wonen@hermansmakelaars.nl

www.hermansmakelaars.nl

Leuk kennis te maken!