



**Niesstraat 3
EII**

Jouw makelaar & taxateur.





Kenmerken

Soort	Herenhuis, monumentale vrijstaande woning
Type	Vrijstaande woning
Slaapkamers	5
GO Wonen	367 m2
Inhoud	1576 m3
Perceel	3220 m2
Bouwjaar	1830
Tuin	Tuin rondom
Isolatie	Dakisolatie en gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	CV Combi, 2019 eigendom



Bijzonder Herenhuis, monumentale vrijstaande woning met bijgebouw en wijnkelder op een ruim perceel van 3.220 m2.

De historie van Ell in Midden-Limburg gaat terug tot de late middeleeuwen, toen het een gehucht was dat deel uitmaakte van het 'Abdijvorstendom Thorn'.

Niesstraat 3 is in 1830 gebouwd en is een Rijksmonument (Monumentennummer 22868). Voorheen in gebruik als pastorie ten behoeve van de naastgelegen kerk, eveneens een monument. Deze statige vrijstaande woning is in de laatste jaren gebruikt als woonhuis. De bestemming laat het toe om de woning te gebruiken als combinatie van wonen en een bedrijf aan huis/beroep aan huis.

Ell is een levendig dorp, met een sterk verenigingsleven, in de Gemeente Leudal in Midden-Limburg. Het dorp kent goede basisvoorzieningen. Daarnaast ligt het dorp op 10 minuten rijden van Weert en 15 minuten naar Roermond. In beide steden zijn uitgebreide voorzieningen aanwezig, met onder meer een NS-Intercitystation.

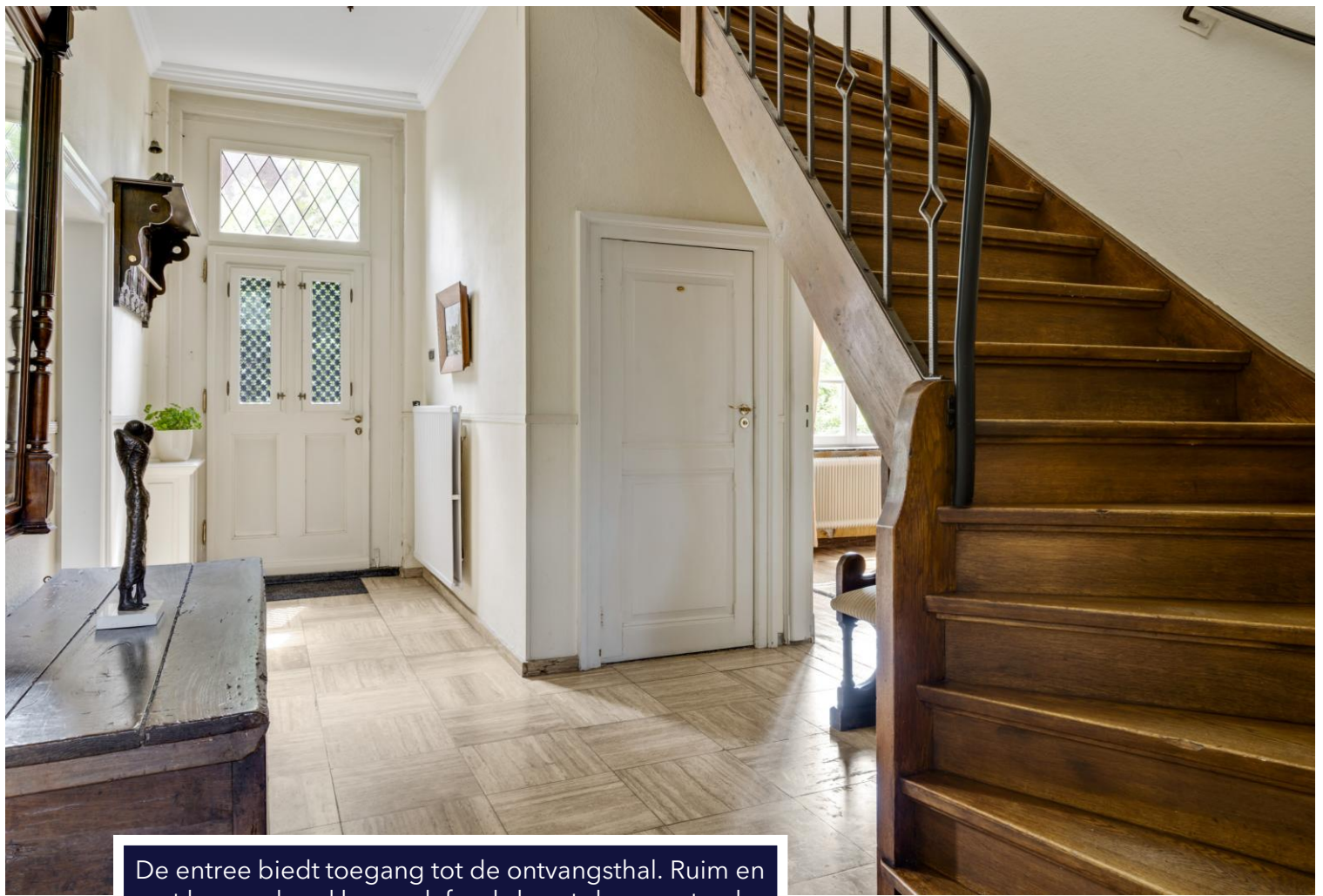
Daarnaast bereikt u in 5 minuten de A2 die een snelle Noord-Zuid verbinding mogelijk maakt.

Eugène Konings van Konings Makelaardij & Taxaties laat u graag kennismaken met dit bijzondere herenhuis.

Konings
makelaardij • taxaties

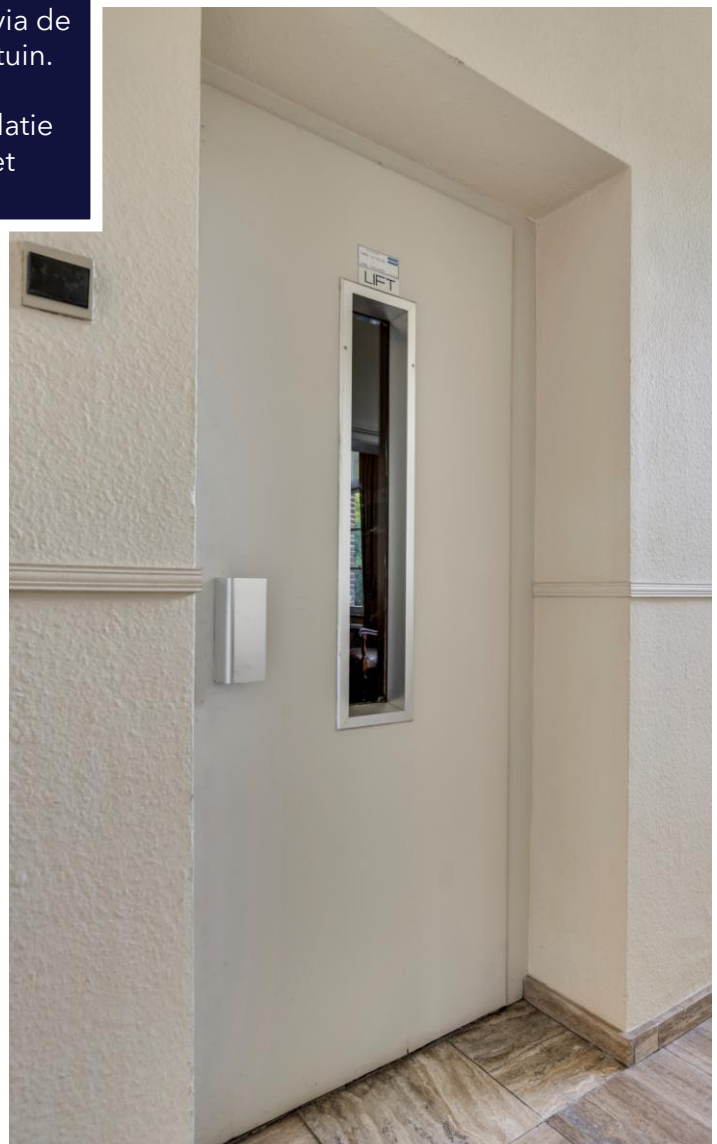


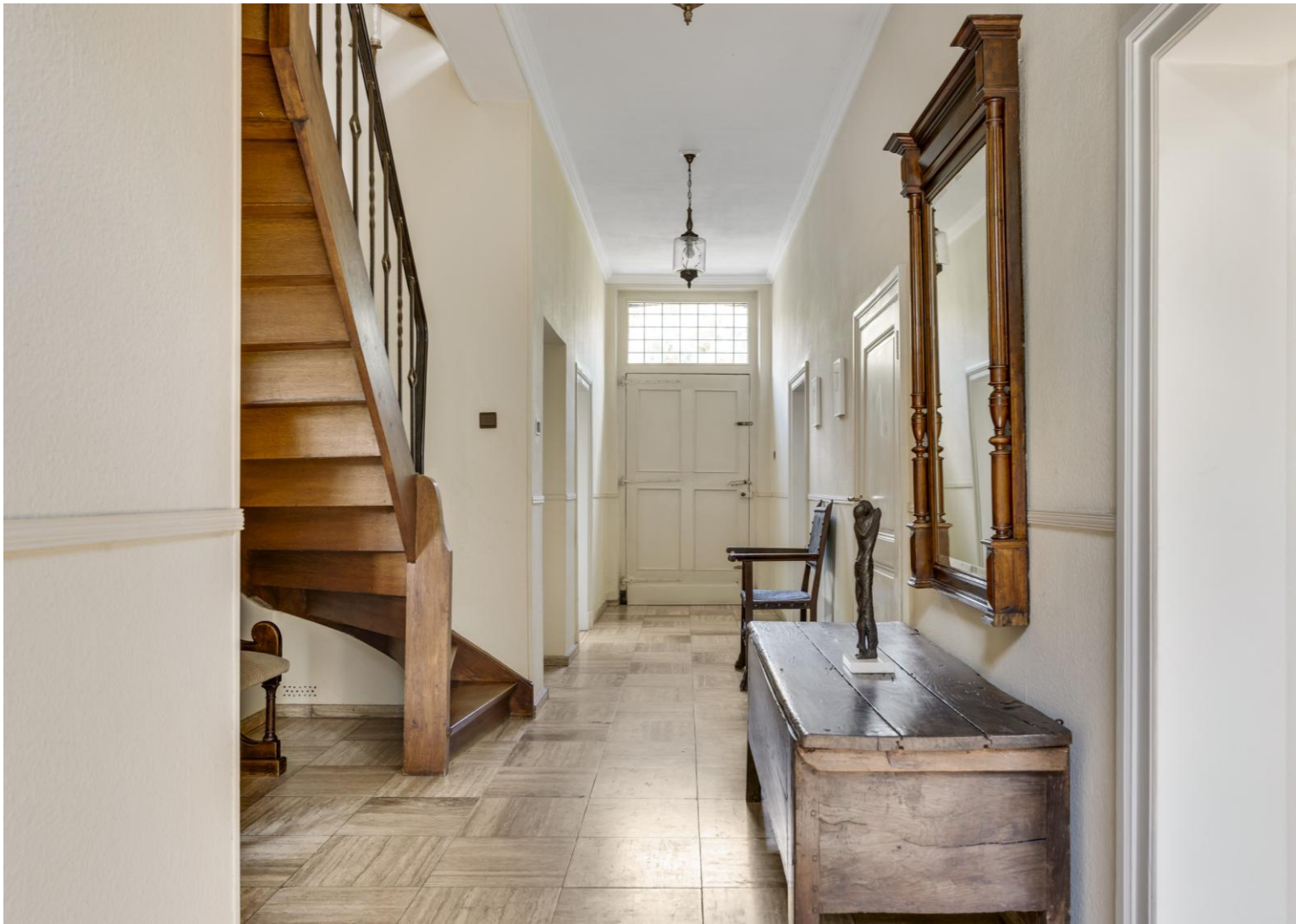




De entree biedt toegang tot de ontvangsthal. Ruim en met kenmerkend hoge plafonds loopt deze centraal door de woning. Meerdere verblijfsruimten zijn via de hal toegankelijk alsmede het terras en de achtertuin.

In de hal bevindt zich de toegang tot de liftinstallatie en de prachtige trapopgang. Tevens treft u er het toilet aan.







De riante woonkamer is voorzien van hoge raampartijen die prachtige lichtinval garanderen. Met ruim 47 m2 oppervlakte is dit een riante woonkamer te noemen.

Er is dan ook veel ruimte voor een eetkameropstelling en een riante zit-/TV-hoek.





De hoge
plafonds, de
hoge ramen en
de prachtige
haardpartij met
marmere
haardmantel
maken dit een
imposante
ruimte.









Aan de andere zijde van de hal is een ruime eetkamer gesitueerd. Deze ruimte is eveneens voorzien van prachtig hoge ramen die een optimale lichtinval bieden.

De eetkamer grenst aan de keuken. Het doorgeefluik herinnert aan vroegere tijden.

Deze kamer is heel goed te gebruiken als kantoor. Met een oppervlakte van ca. 20 m² is er ruimte voor een divers gebruik.

Konings
makelaardij • taxaties





De riante woonkeuken is aan de achterzijde van de woning gelegen.

Ook hier wordt de ruimte gekenmerkt door het hoge plafond en de hoge ramen die prachtig zicht op de achtertuin bieden. Met een oppervlakte van ca. 18 m² kent de keuken ruim voldoende plek voor een uitgebreide keukenopstelling.

De keuken kent een tweedelige wandopstelling met aan beiden zijde een granieten werkblad en granieten achterwand. Er is voorzien in de nodige keukenapparatuur. Zo treft u er een RVS fornuis (6-pits gasfornuis en ruime oven), een RVS schouwafzuigkap, koelkast en veel praktische werk- en bergruimte.

Vanuit de woonkeuken is er toegang tot de bijkeuken/berging.

In de bijkeuken bevinden zich de witgoedaansluitingen, de CV ketel en is er veel bergruimte aanwezig.

Konings
makelaardij • taxaties



Vanuit de bijkeuken/berging is een zeer royale kelder bereikbaar. Deze kelder is in 2000 gerealiseerd. Met een oppervlakte van meer dan 50 m² (11.33m x 4,51m) is dit een prachtige ruimte die multifunctioneel te gebruiken is. toegankelijk.

De kelder is geheel vervaardigd uit beton en kent een vloerafwerking met keramische tegels. Er is natuurlijke ventilatie, elektra en verlichting aanwezig.

Thans is de kelder is thans in gebruik als een wijnkelder.

Konings
makelaardij • taxaties



De prachtige, houten trapopgang, biedt toegang tot de riante overloop op de 1e verdieping.

Deze woonlaag is ook middels de aanwezige liftinstallatie te bereiken.

Op de eerste verdieping is de woning uitgevoerd met 3 slaapkamers. Met oppervlaktes van ruim 30 m², 24 m², en 16 m² zijn de slaapkamers bijzonder ruim.

Alle slaapkamers worden gekenmerkt door de aanwezige hoge plafonds, hoge raampartijen en houten vloeren.

Daarnaast kennen de slaapkamers eigen wastafels met marmeren achterwand, planchet en een spiegel.

Een van de slaapkamers is daarnaast voorzien van een maatwerk, kamerbrede, kledingkast.

Konings
makelaardij • taxaties









De aanwezige badkamer is met een oppervlakte van ca. 19 m² erg ruim. De badkamer is voorzien van een inloopdouche, een ligbad, een toilet en bidet en een staande wastafel met een bijbehorend planchet en een spiegel.

De badkamer is geheel betegeld. Net als in de andere ruimtes geniet je ook hier van een hoge mate van daglichttoetreding door de grote raampartijen.

De badkamer is afgewerkt met een gepolijste travertin vloer en betegelde wanden en biedt door de grootte diverse indelingsmogelijkheden.



De trappartij en middels de liftinstallatie is er toegang tot een zeer royale tweede verdieping.

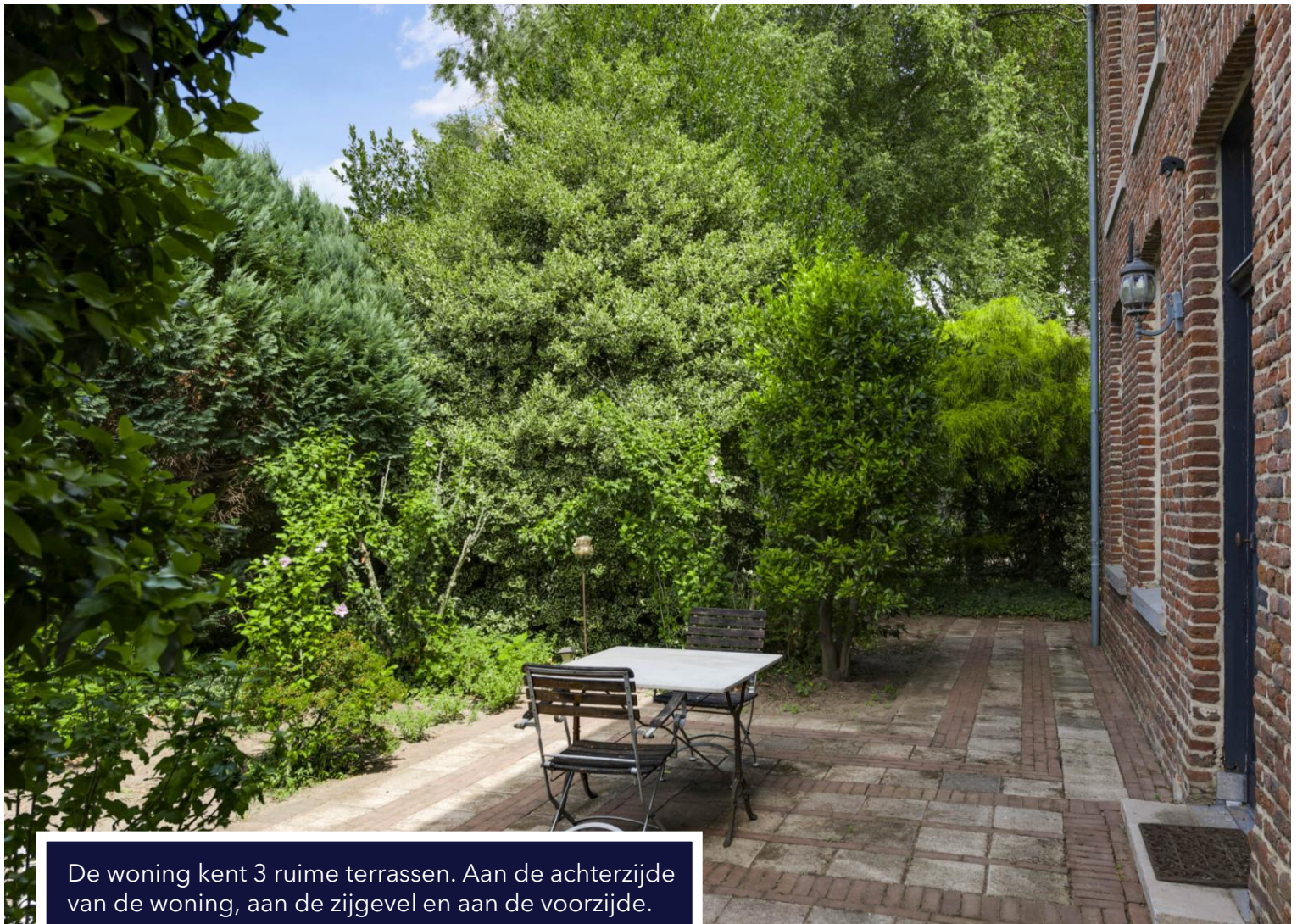
Vanuit de overloop zijn er 2 slaapkamers (slaapkamers 4 en 5) en een vliering toegankelijk. De vliering is toegankelijk middels een steektrap en beschikt over de nodige extra bergruimte.

De zeer riante 4^e slaapkamer kent een oppervlakte van maar liefst 31,5 m². Door de aanwezige dakramen en een kenmerkend half rond zijgevelraam is deze kamer heerlijk licht. De ruimte is geschikt voor meerdere doeleinden. Denk hierbij aan kinderslaapkamers, werkruimte, kantoor of een combinatie ervan. In het schuine gedeelte bevinden zich diverse bergkasten met veel bergruimte. De kamer kenmerkt zich door het fraaie hoge plafond met zichtbare dakconstructie.

De 5^e slaapkamer is met een oppervlakte van ca. 32 m² eveneens een riante slaapkamer. In deze kamer bevindt zich de toegang naar de lift. Dit kan aangepast worden door het verkleinen van de ruimte en het realiseren van een portaal. Ook deze kamer kenmerkt zich door het fraaie hoge plafond met zichtbare dakconstructie.

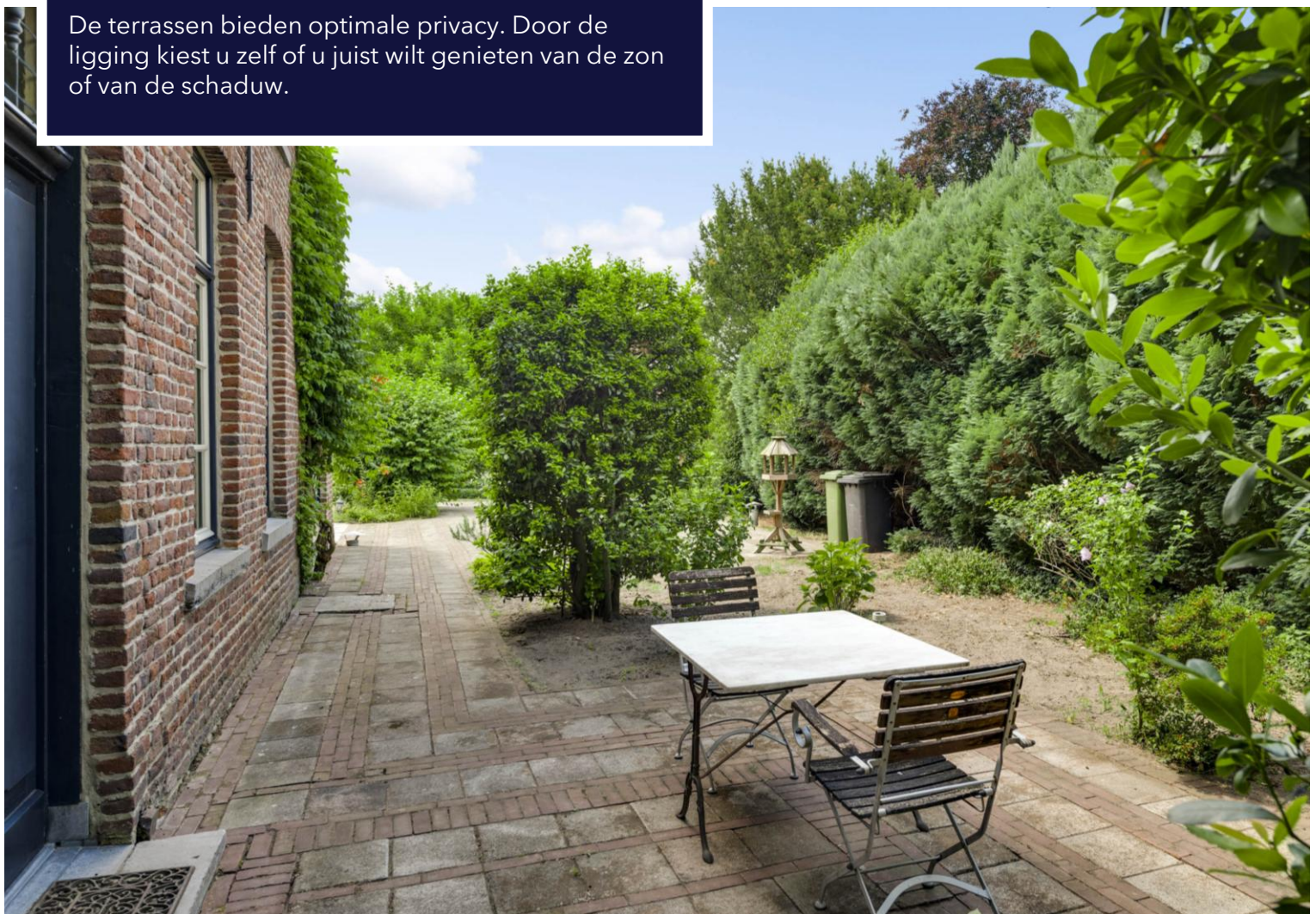






De woning kent 3 ruime terrassen. Aan de achterzijde van de woning, aan de zijgevel en aan de voorzijde.

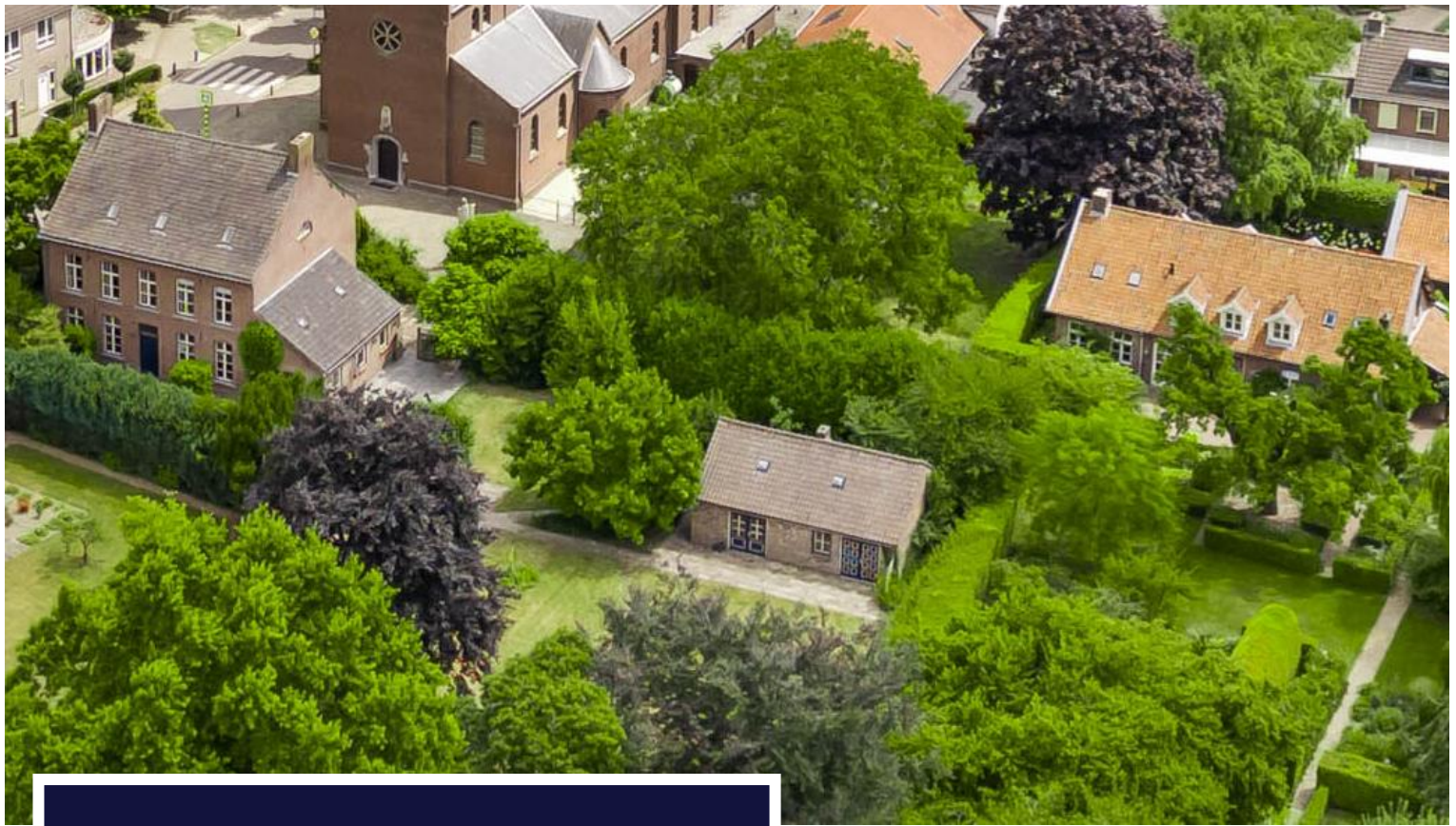
De terrassen bieden optimale privacy. Door de ligging kiest u zelf of u juist wilt genieten van de zon of van de schaduw.











Eveneens op het terrein ligt een vrijstaand bijgebouw.

Met een vloeroppervlakte van ca. 65 m², een verdiepingvloer bereikbaar middels een steektrap en 2 dubbele openslaande deuren is deze ruimte multifunctioneel te gebruiken.









Niesstraat 3 is in 1830 gebouwd en is een Rijksmonument (Monumentennummer 22868). Voorheen in gebruik als pastorie ten behoeve van de naastgelegen kerk, eveneens een monument.

Onderhoud van een monument

U kunt aan de overheid financiële steun vragen voor het onderhoud van uw monument. Er zijn verschillende manieren om werkzaamheden zoals onderhoud, restauratie- of verduurzaming te financieren. Dit kan een subsidie of een lening zijn. Welke financiering bij u past is afhankelijk van uw situatie.

Deze statige vrijstaande woning is in de laatste jaren gebruikt als woonhuis. De bestemming laat het toe om de woning te gebruiken als combinatie van wonen en een bedrijf aan huis/beroep aan huis.

Ell is een levendig dorp, met een sterk verenigingsleven, in de Gemeente Leudal in Midden-Limburg. Het dorp kent goede basisvoorzieningen. Daarnaast ligt het dorp op 10 minuten rijden van Weert en 15 minuten naar Roermond. In beide steden zijn uitgebreide voorzieningen aanwezig, met onder meer een NS-Intercitystation.

Daarnaast bereikt u in 5 minuten de A2 die een snelle Noord-Zuid verbinding mogelijk maakt.

Wilt u kennis maken met dit vrijstaande monumentale Herenhuis in Ell? Makelaar Eugène Konings laat u de woning, de tuin en het bijgebouw graag zien. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging!

Konings
makelaardij • taxaties

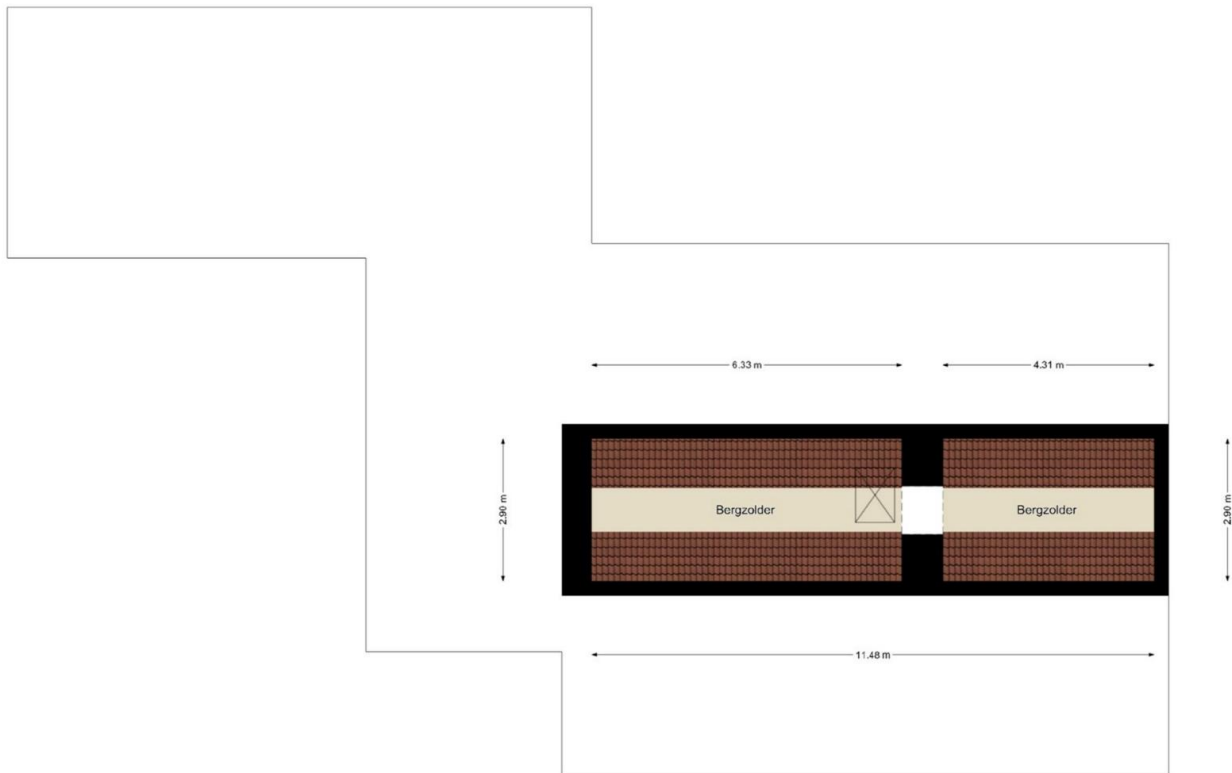
begane grond



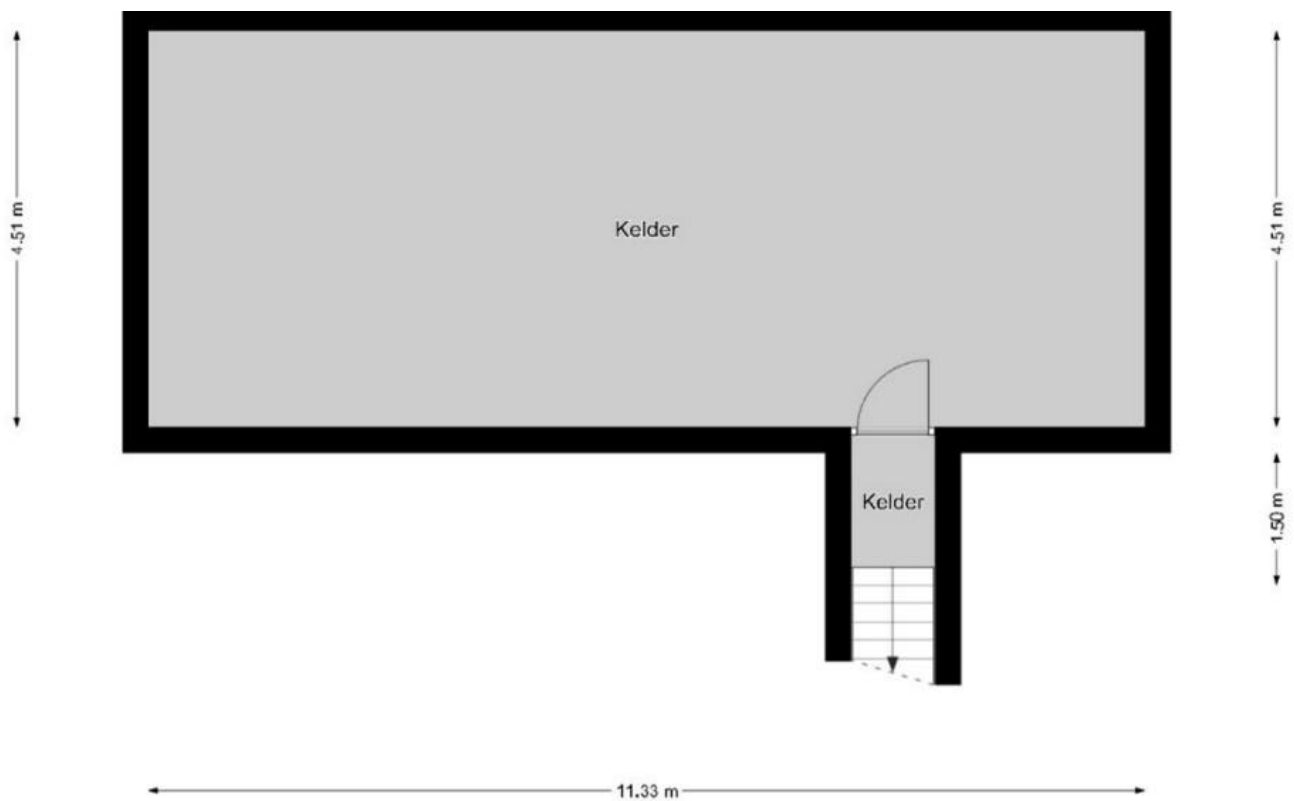
1^e verdieping



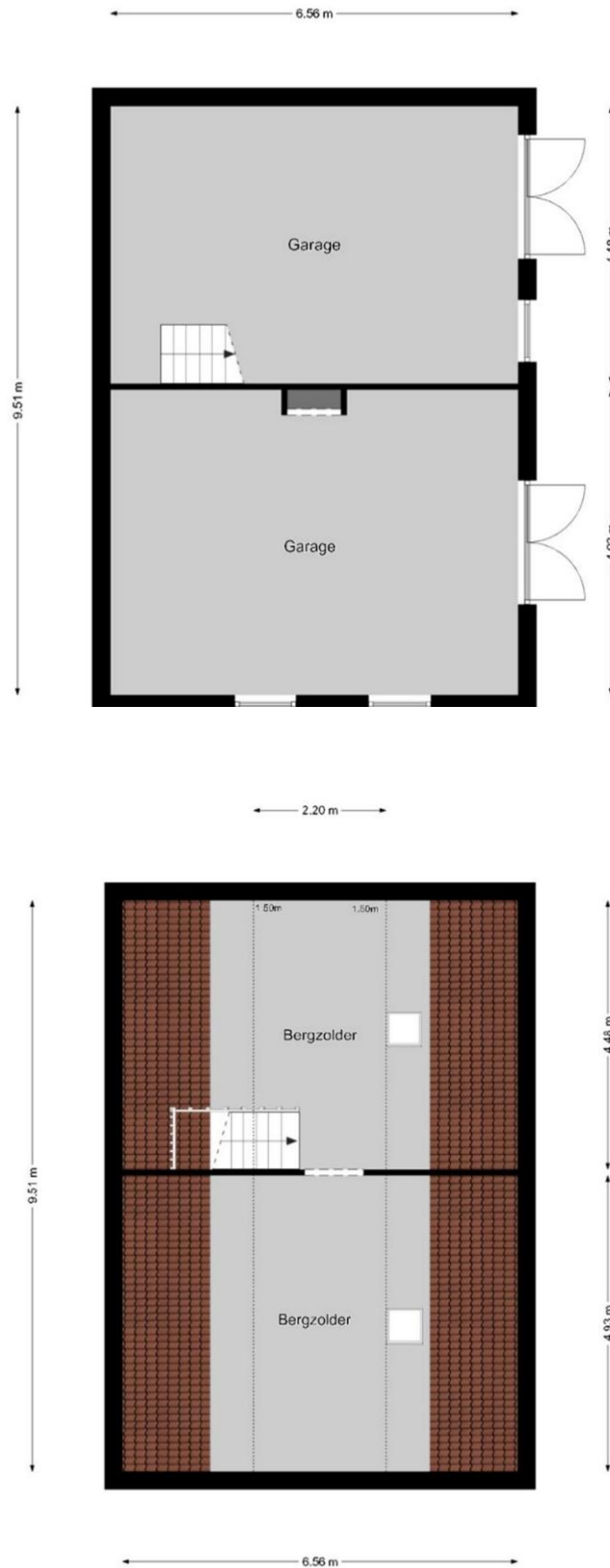
3^e verdieping



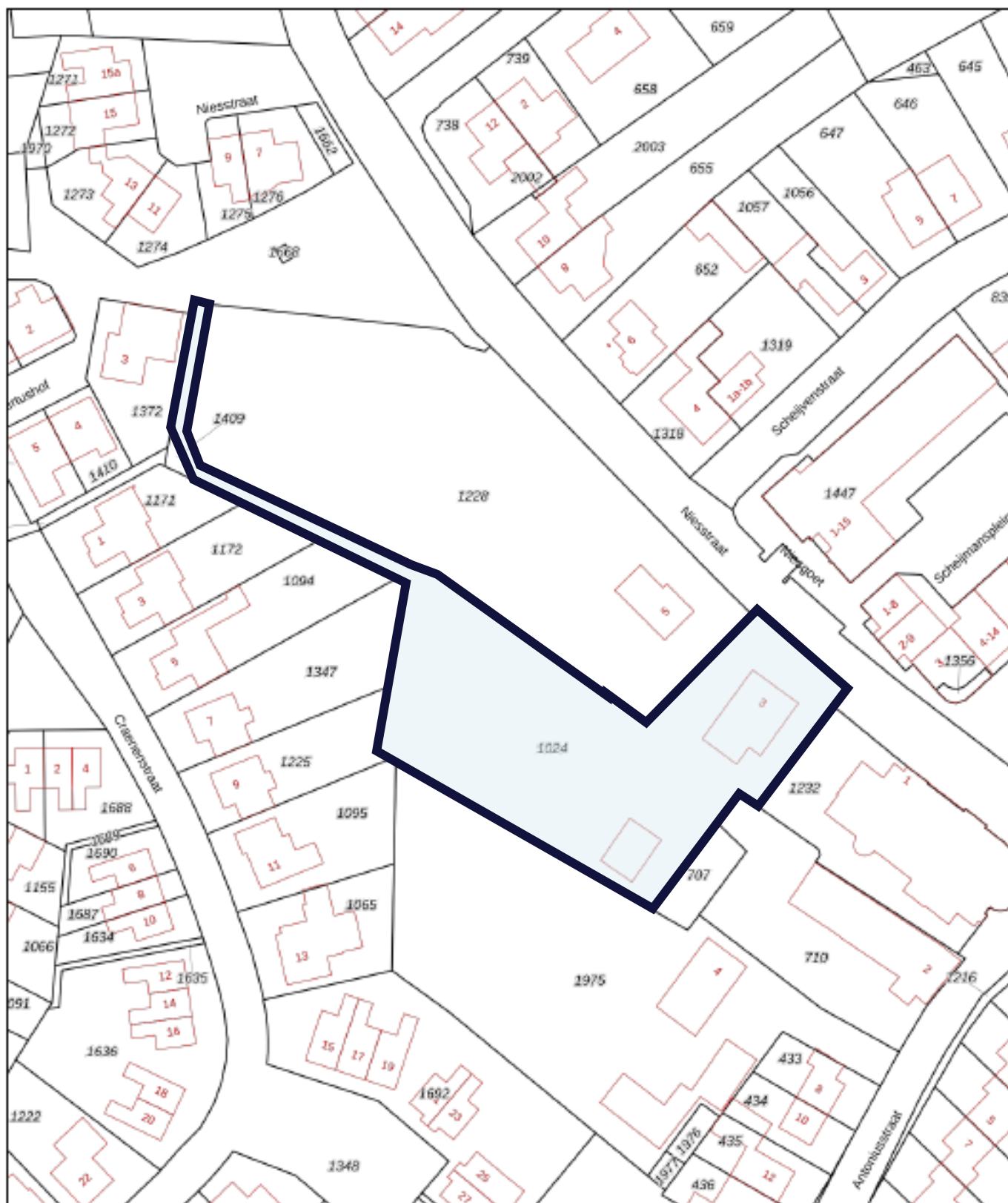
kelder



Garage + verdieping



Kadastrale kaart



12345 Deze kaart is noordgericht 25 Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Voor een eerbetreffend uittreksel, geldend op 2 juli 2025 De bewaarder van het kadastrale en de openbare registers	Schaal 1: 1000 Kadastrale gemeente Hunsel Sectie F Perceel 1024 Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadastrale en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.	kadaster 
---	--	--

Konings Makelaardij en Taxaties heeft deze brochure met zorg samengesteld. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor de onjuistheid van de vermelde gegevens. De opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief en volgen uit het opgemaakte meetrapport volgens de Branche Brede Meet Instructie (BBMI). 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.

Hoewel er gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat de brochure slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, beschrijvingen, etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. De koper heeft zijn eigen onderzoek plicht naar alle zaken die voor hem/haar van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij/zij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties.

Deze brochure dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Kandidaat kopers die een bezichtiging hebben gehad en die tevens een bieding hebben uitgebracht krijgen toegang tot het biedlogboek teneinde een transparant en controleerbaar verkoopproces te garanderen.

Konings Makelaardij en taxaties hanteert de standaardregels zoals deze voorkomen in de model-koopovereenkomst, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen opgenomen als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Wijzigingen van de model-koopovereenkomst worden duidelijk vermeld.

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

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 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 t/m 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.

Bij het sluiten van een koopovereenkomst verplicht de koper zich binnen 6 weken na overeenkomen tot het stellen van een bankgarantie / waarborgsom, welke 10% van de koopsom bedraagt.



Als Register Makelaar en Register Taxateur heb ik veel ervaring opgedaan in de regio's Eindhoven, Roermond en Weert.

Thuis in de regio werk ik als NVM makelaar volgens de principes die ik belangrijk vind. Zo mag je van mij verwachten dat ik vakkundig, transparant, zakelijk en gedreven ben.

Als Register Makelaar ben ik ingeschreven in de kamer wonen bij de stichting VastgoedCert. Daarnaast ben ik op persoonlijke titel als Register Taxateur ingeschreven in de kamer wonen bij het NRVt, het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Zoek je een woning? Wil je jouw woning gaan verkopen? Heb je een (gevalideerd) taxatierapport nodig? Laten we kennismaken! In een persoonlijk gesprek kunnen we ervaren hoe het is om samen te werken. Ik ben net zo gepassioneerd over jouw droomhuis als jij!

**Konings Makelaardij en Taxaties,
jouw makelaar en taxateur.**



Jouw makelaar & taxateur.

**Konings Makelaardij en Taxaties | www.koningsmakelaardij.nl
info@koningsmakelaardij.nl | 0495-635025**

www.koningsmakelaardij.nl

