

TE KOOP

BUITEN
STATE

makelaars

Balderstraat 1 a t/m c

— EII

Welkom bij Aelmans

Met een team van zo'n 30 vastgoedexperts zijn wij dagelijks bezig met vastgoedvraag en -aanbod. We begeleiden dan ook honderden transacties en taxaties op jaarbasis.

*Het bij elkaar brengen van
vraag en aanbod. Dat is waar
makelaardij om draait.*

Onder het genot van een kop koffie maken we graag persoonlijk kennis en lichten we onze werkwijze verder toe. Ons streven is om te voorzien in een 'full-service' concept, van kennismaking tot sleuteloverdracht.

Meer informatie en ons actuele aanbod woningen, bedrijfspanden, agrarische en hippische objecten, Buitenstates, nieuwbouw en bouwgrond? Kijk op www.aelmans.com/vastgoed.



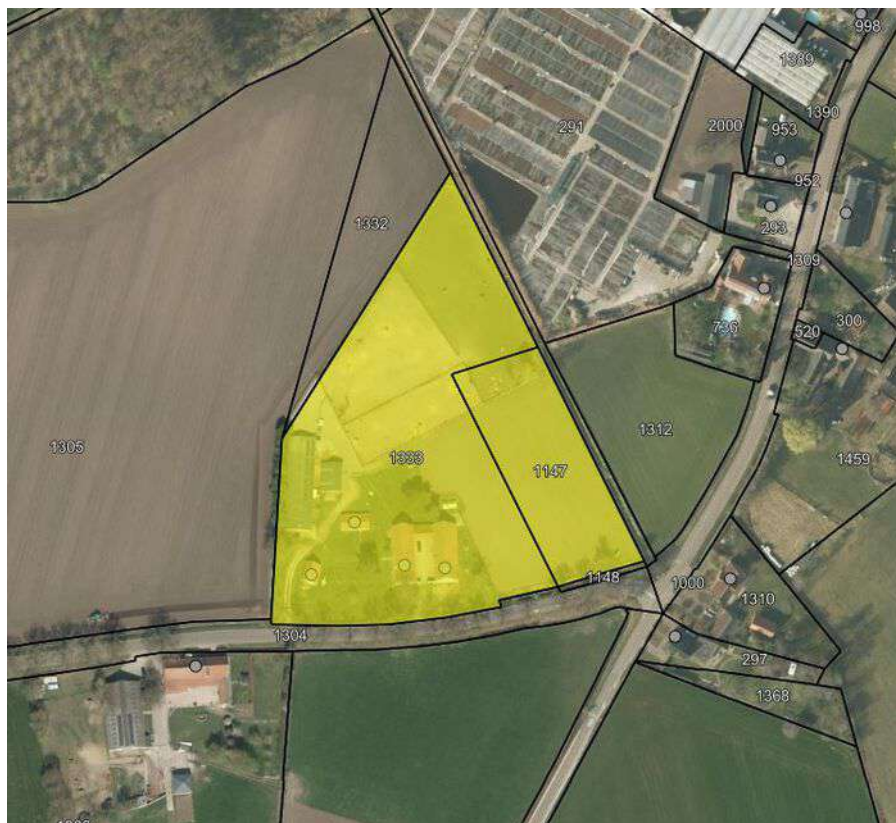
—
Uw contactpersoon:

Bart Pijs

0475-459260

bpijs@aelmans.com

Schitterende hoeve met bijgebouwen, nagenoeg geheel gerenoveerd



- **Adres:** Baldersstraat 1 a t/m c, 6011 SK EII
- **Bouwjaar:** In de 15e en 17e eeuw
- **Inhoud woning:** Circa 3.167 m³
- **Gebruiksoppervlakte woning:** Circa 660 m²
- **Perceeloppervlakte:** Circa 1.92.65 hectare (19.265 m²)
- **Vraagprijs:** Vraagprijs € 1.350.000 k.k.
- **Aanvaarding:** In overleg



Direct contact opnemen



0475 - 45 92 60

Inhoud

- **Omschrijving**
- **Nummer 1 Woonhuis**
 - Begane grond
 - Eerste en tweede verdieping
- **Nummer 1a Vakantiehuis**
- **Nummer 1b Concertschuur**
- **Nummer 1c Bakhuis (appartement)**
 - Schop/veldschuur
 - Paardenstal
- **Erf/perceel**
- **Voorzieningen en installaties**
- **Vergunningen**
- **Bestemming**
- **Ligging**
- **Kadastrale gegevens**
- **Plattegronden**
- **Belangrijke informatie voor u**



Rijksmonument

Op deze oude gesloten hoeve van het hoftype woonde en werkte vanaf eind 17de eeuw de familie Heykers. De familie is tevens naamgever van de hoeve, de omliggende gronden en het achtergelegen natuurgebied Heykersbroek. In 1857 (zie de gevelsteen) werd de hoeve herbouwd en kreeg deze zijn huidige vorm. Tot 1999 deed de hoeve dienst als gemengd boerenbedrijf. Daarna kwam de hoeve in het bezit van de Stichting Op Herme. Deze gaf in 2019 opdracht tot restauratie en verduurzaming van de hoeve. Hierdoor werd dit rijksmonument voor de toekomst voor zowel mens, dier als samenleving behouden.





Direct contact opnemen

 0475 - 45 92 60



Rijks- monument uit de 15e en 17e eeuw

In het buitengebied van Ell bieden wij u een nagenoeg geheel gerestaureerde en gerenoveerde hoeve aan welke is opgedeeld in woningen, concertschuur, bakhuis (appartement), vakantiehuis, veldschuur, paardenstal, ondergrond en weiland. Het geheel is in gebruik als gezinshuis voor de opvang en verzorging van kinderen in kwetsbare posities en tevens als rusthuis voor paarden, pony's en andere dieren en is gelegen op een perceel van 1.92.65 hectare.

Op dit moment loopt er een procedure bij de gemeente om de woning te splitsen waardoor de concertschuur permanent bewoond mag worden. Deze procedure is in een vergaand stadium.

Dit rijksmonument (hoeve) is deels gebouwd in de 15e eeuw en deels in de 17e eeuw en afgelopen jaren geheel gerestaureerd en gerenoveerd. Het betreft een unieke locatie met diverse woningen en bijgebouwen met maar liefst 4 adresnummers.

Een uiterst geschikte locatie voor het combineren van wonen, zorg en kleinschalige begeleiding in een landelijke omgeving. Bijzonder geschikt voor bijvoorbeeld begeleid wonen, dagbesteding of kleinschalige woonzorgconcepten.

De diverse vertrekken kunnen flexibel worden ingericht als zorgkamers, gezamenlijke woonruimtes of therapieruimtes. Daarnaast biedt de buitenruimte volop kansen voor ontspanning en activiteiten met dieren of in het groen.



De begane grond

Rijksmonument opgedeeld in woningen.

Opgetrokken uit originele buitenmuren in spouw met nieuwe binnenmuren voorzien van nieuw stucwerk. In 2020 geheel gestript tot aan de buitenmuren. Verder voorzien van houten kozijnen met dubbelglas (2010), betonvloer met vloerverwarming en houtkachel. De elektriciteit is vernieuwd en er is een buffervat voor warm water.

De kelder is dichtgestort.

De Begane grond:

Entree in het achterste gedeelte geeft toegang tot de middels woonkamer van in totaal 3 woonkamers. In de middelste woonkamer bevindt zich een toiletruimte. Vanuit de middelste woonkamer is de woonkamer in het voorste gedeelte toegankelijk welke is uitgerust met een keukenblok en deels tegelvloer en deels zeilvloer. Vanuit de woonkamer is er toegang tot een gang met trapopgang en berging. Eveneens vanuit de middelste woonkamer is er nog een woonkamer in het achterste gedeelte toegankelijk welke is voorzien van houtkachel, keukenblok, trapopgang, vaste kast en badkamer met bad, toilet, douche en wastafel.







De eerste en de tweede verdieping

1e verdieping:

Overloop met 5 slaapkamers waarvan 1 met vaste kast gelegen in het voorste gedeelte.

Overloop met 9 slaapkamers en een badkamer met bad, douche, toilet en wastafel gelegen in het achterste gedeelte.

Het voorste en achterste gedeelte is verbonden middels een deur op de overloop.

2e verdieping:

Vliering bereikbaar middels vlizotrap.







Vakantiehuis

Opgetrokken uit oude originele buitenmuren en nieuwe binnenmuren.

Begane grond:

De entree geeft toegang tot de keuken en woonkamer. Vanuit de keuken en woonkamer zijn 3 slaapkamers en een badkamer met bad, toilet en wastafel toegankelijk.





Concertschuur

Procedure loopt om hier een tweede burgerwoning van te maken voor permanente bewoning.

Opgetrokken uit oude originele buitenmuren en nieuwe binnenmuren. In 2019/2020 geheel gestript tot aan de buitenmuren. Het dak is gedekt met handgebakken pannen. Het betreft een houten constructie met originele houten balken welke is behandeld tegen boktor.

Begane grond:

Entree, woonkamer. Vanuit de woonkamer is er toegang tot de hobbyruimte en 2 ruimte toiletruimtes. De aansluitingen voor de keuken zijn aanwezig. De begane grond is geheel voorzien van betonvloer met vloerverwarming.

1e verdieping:

Entresol met vide.



Direct contact opnemen
☎ 0475 - 45 92 60

— Nummer 1c: Bakhuis (appartement)



Bakhuis (appartement)

Opgetrokken uit originele buitenmuren. Het dak is vernieuwd en gedekt met originele oude dakpannen. De houten balken zijn behandeld.

Begane grond:

Entree, woonkamer met meterkast en trapopgang. Vanuit de woonkamer is de badkamer met toilet, wastafel inloopdouche toegankelijk. De begane grond is voorzien van vloerverwarming.

1e verdieping:

Open slaapkamer met vide.



Direct contact opnemen
📞 0475 - 45 92 60



Schop/ veldschuur

De schop/veldschuur is gebouwd in circa 1970 en steeds gemetseld. Het dak is vervangen in 2015, geïsoleerd en gedekt met damwandpanelen, voorzien van stalen spanten en houten gordingen. Verder uitgerust met een betonvloer.

De schop/veldschuur is ingericht als overkapping met 2 aparte gesloten bergingen.

Achter de schop/veldschuur is de hooiberg gelegen.

Achter de hooiberg bevindt zich de mestvaalt.

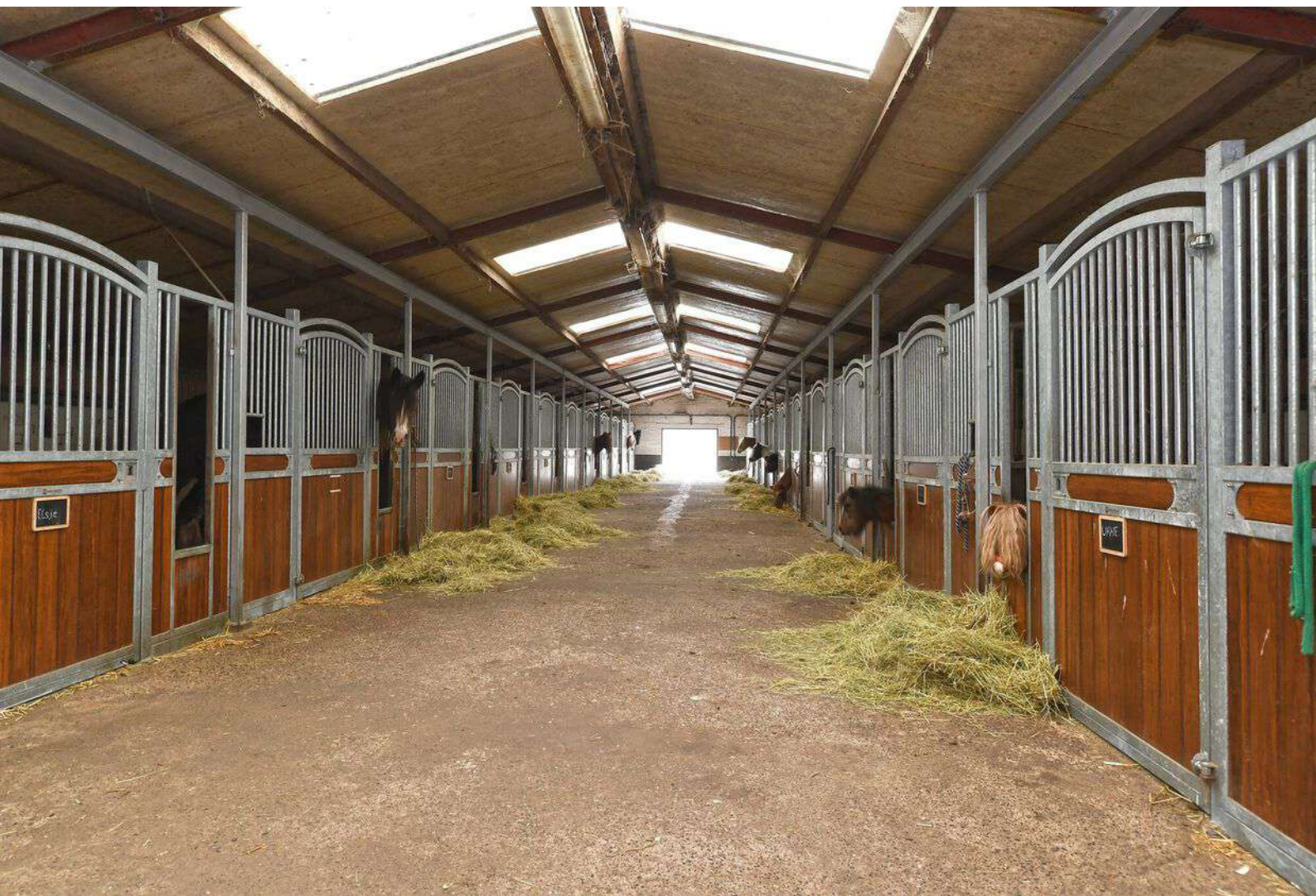
Technische ruimte (tussen woning en concertzaal)

Voorzien van semi warmtepomp gevoed op houtchips, aparte cv-ketel voor het achterhuis en witgoedaansluitingen.



Paardenstal

Opgetrokken dubbelsteens gemetseld. Het dak is in 2015 vervangen, geïsoleerd en gedekt met damwandpanelen en voorzien van stalen spanten en houten gordingen. Verder uitgerust met een betonvloer. Op het dak liggen 49 zonnepanelen. De paardenstal is ingericht met 22 boxen.





De tuin is gelegen rondom de woning en is voorzien van oprit met grind, gazon en weide met een prachtig uitzicht over de landerijen. Tuinverlichting middels zonnecollectoren. In de tuin zijn tevens een speelgelegenheid en groentekas gerealiseerd.

Buitenbak van 60 x 20 meter.

Aan de zuid zijde van de woning ligt een oprit met toegang tot de bedrijfsgebouwen en een aparte oprit tot de hoeve.

Tevens is een beregeningsput en eigen waterbron aanwezig.



— Voorzieningen en installaties

• Elektriciteit:	Voldoende groepen aanwezig, dag-/nachtmeter en krachtstroom
• Wateraansluiting:	Aanwezig
• Gasaansluiting:	Niet aanwezig
• Riolering:	Aanwezig
• Kozijnen:	Hout
• Isolatie:	Dubbel glas / dakisolatie / vloerisolatie / spouwmuren
• Energielabel:	D
• Centrale verwarming:	Semi warmtepomp gevoed op houtchips en cv-ketel
• Warm watervoorziening:	Cv-ketel
• Zonnepanelen:	49 stuks (325 Wp) (bouwjaar 2019) energieneutraal

Vergunningen

Er is een vergunning aanwezig voor het houden van 20 pony's en 20 katten. Deze vergunning is verleend op 20 september 1998.

De stukken zijn op kantoor aanwezig en worden op eerste verzoek aan u toegezonden.









Bestemming



Het object is gelegen in het bestemmingsplan 'Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016' van de gemeente Leudal. Binnen dit bestemmingsplan heeft het object momenteel deels de enkelbestemming 'Wonen' en deels de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - 4'. Daarnaast heeft het object de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6'. Tevens geldt de functieaanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch met waarden - ponyrusthuis' en de bouwaanduiding 'Karakteristiek'.

De bijbehorende voorschriften zijn op kantoor aanwezig en worden op eerste verzoek aan u toegezonden.

Bestemming



— Ligging

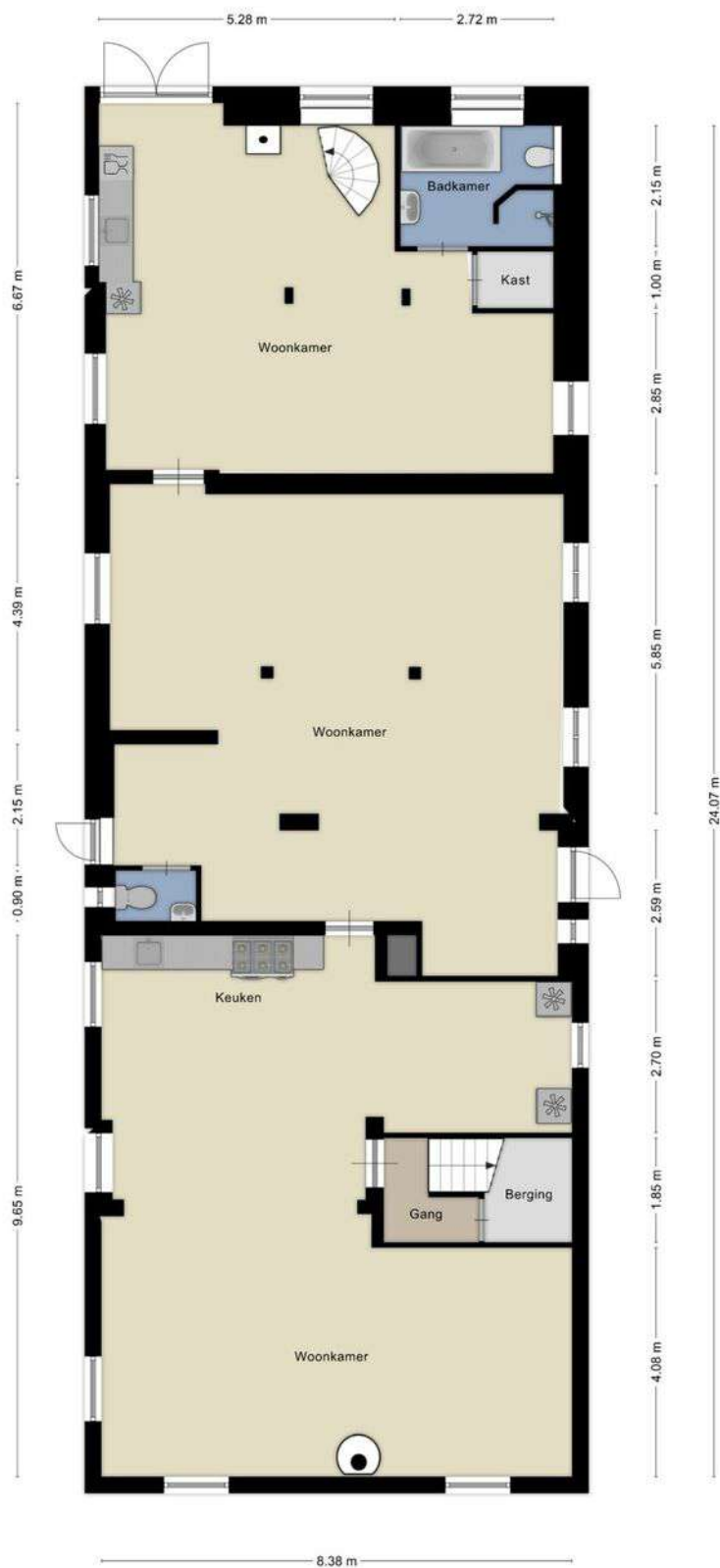
De woning is gelegen in het buitengebied van Ell, aan een doorgaande weg nabij de A2. Ell heeft prima basisvoorzieningen waardoor u voor de dagelijkse boodschappen het dorp niet hoeft te verlaten. Daarnaast kunt u gebruik maken van alle voordelen die de stad Weert u biedt, gelegen op slechts 10 autominuten. Niet alleen het gemak van de stad, maar ook de natuur ligt plezierig dichtbij. Ten westen van Ell ligt het natuurgebied Heijkersbroek aan de Tungelroyse beek en de Ellerheide. Voor een dagje heerlijk ontspannen aan het water zet u koers richting recreatiegebied de Maasplassen bij Thorn, dat op slechts 10 autominuten ligt. Het dorp ligt bovendien langs de A2. In pakweg een halfuur bent u in Eindhoven, Sittard-Geleen of Maastricht.

Ell behoort tot de plattelandsgemeente Leudal. De gemeente Leudal bestaat uit maar liefst 16 kernen. Daarnaast liggen in deze "Tuin van Limburg" enkele unieke natuurgebieden, zoals Exaten, Beegderheide en natuurlijk het Leudal: een prachtig afwisselend natuurgebied. De gemeente Leudal grenst aan de noordzijde aan het Peelgebied, met het 1.500 hectare grote Nationaal Park De Groote Peel. Ten oosten en ten 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.





Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Hunsel, sectie F, nummers 1333 en 1147, ter grootte van 1.92.65 hectare (19.265 m²)

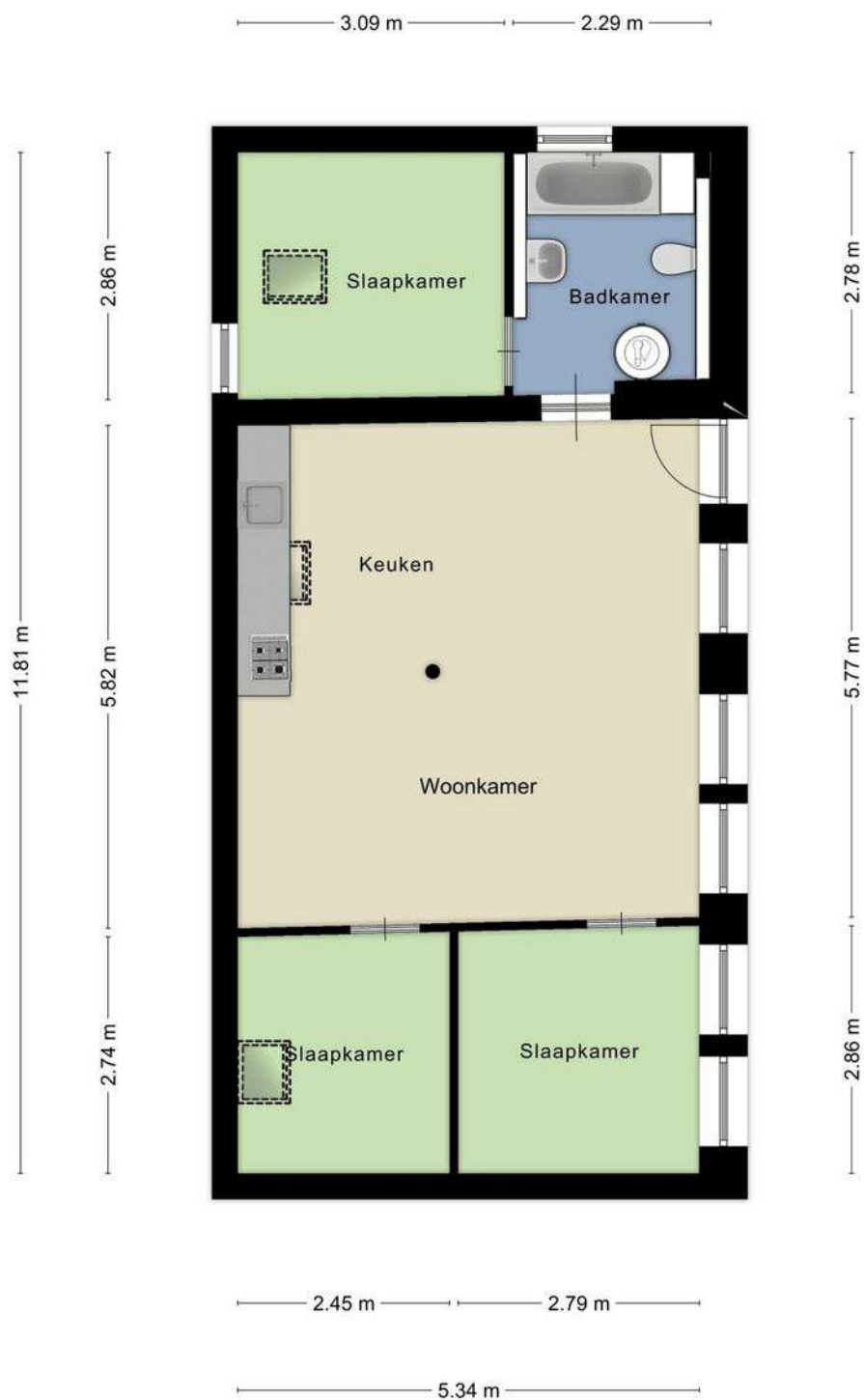


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



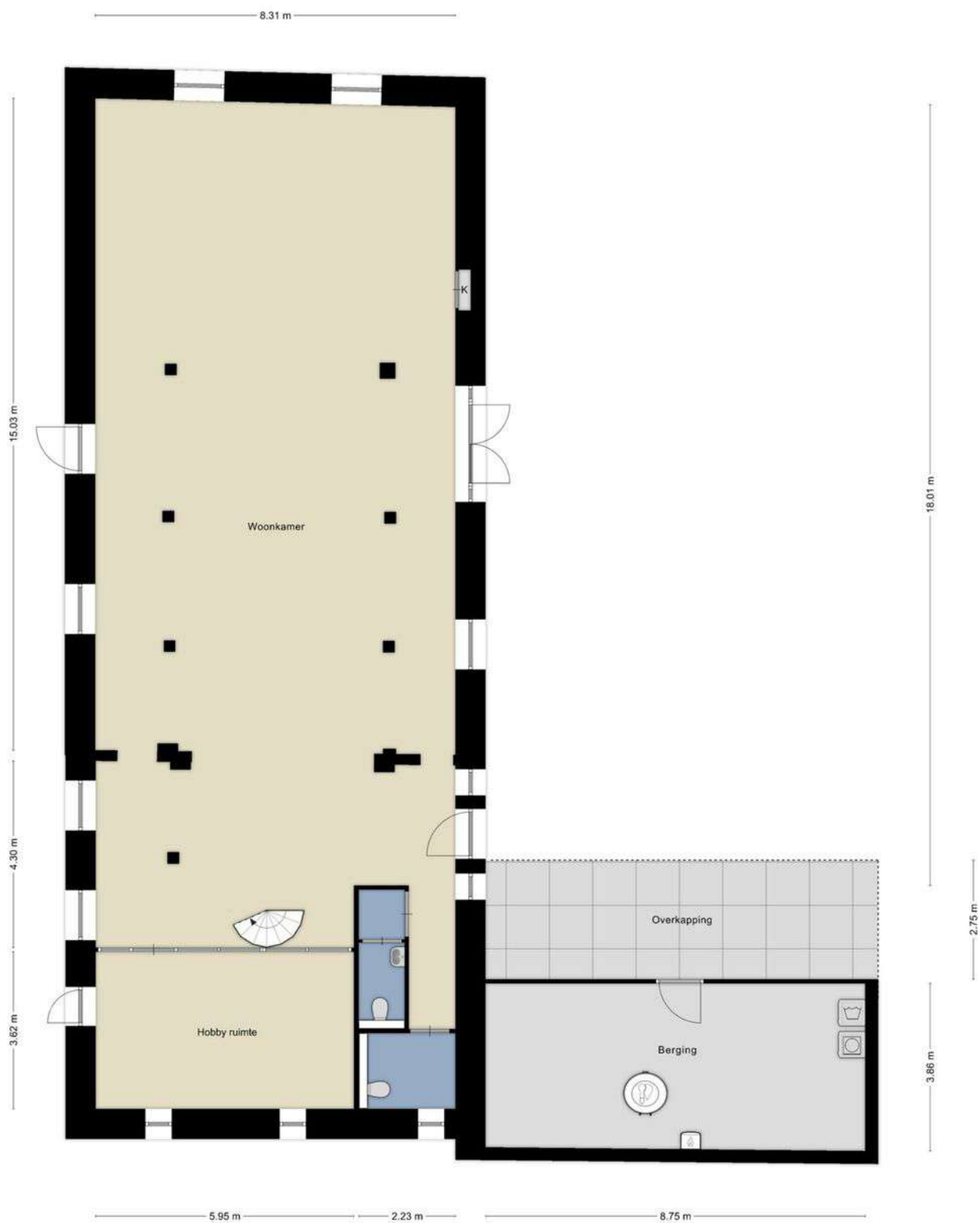
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

— Plattegronden



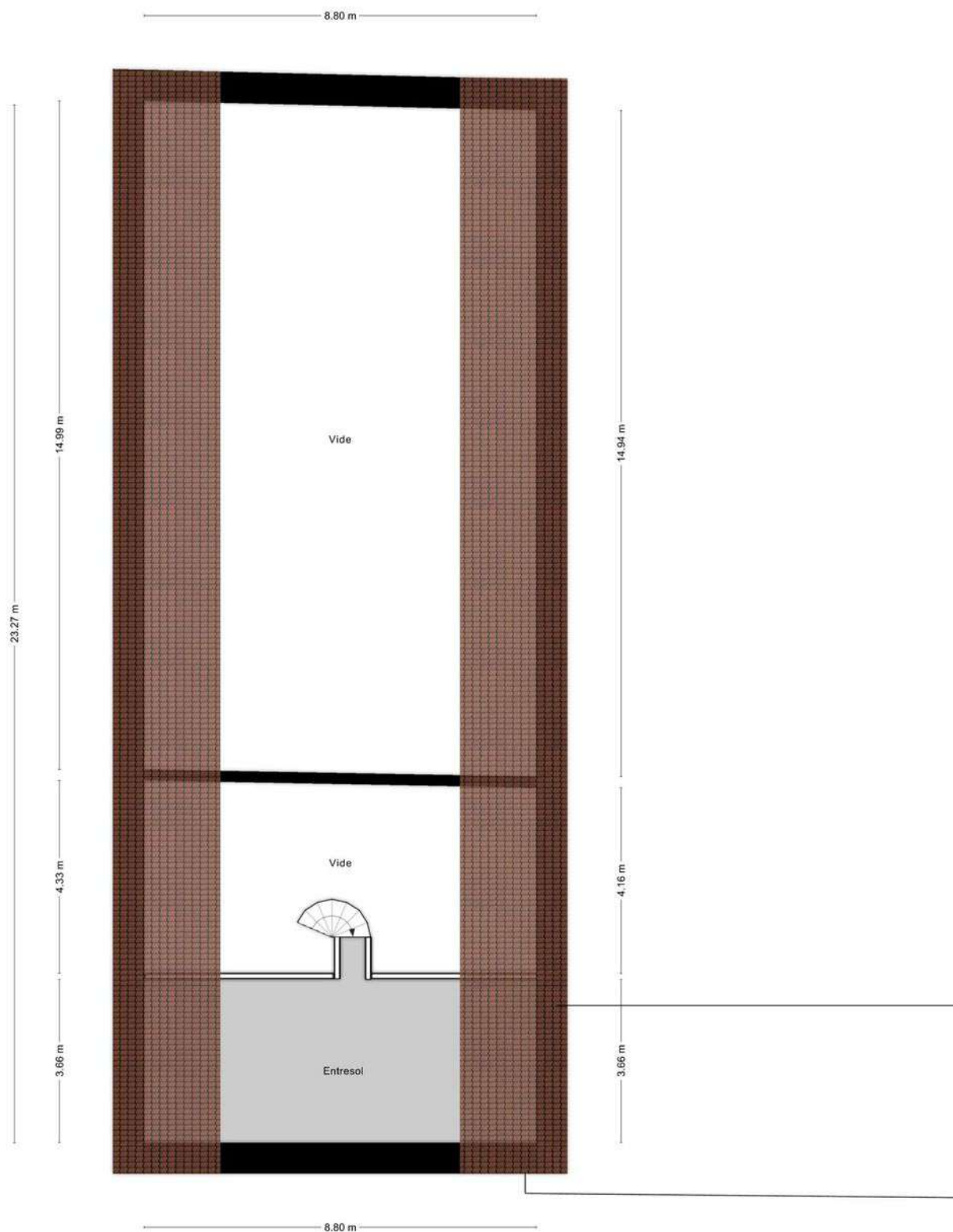
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden

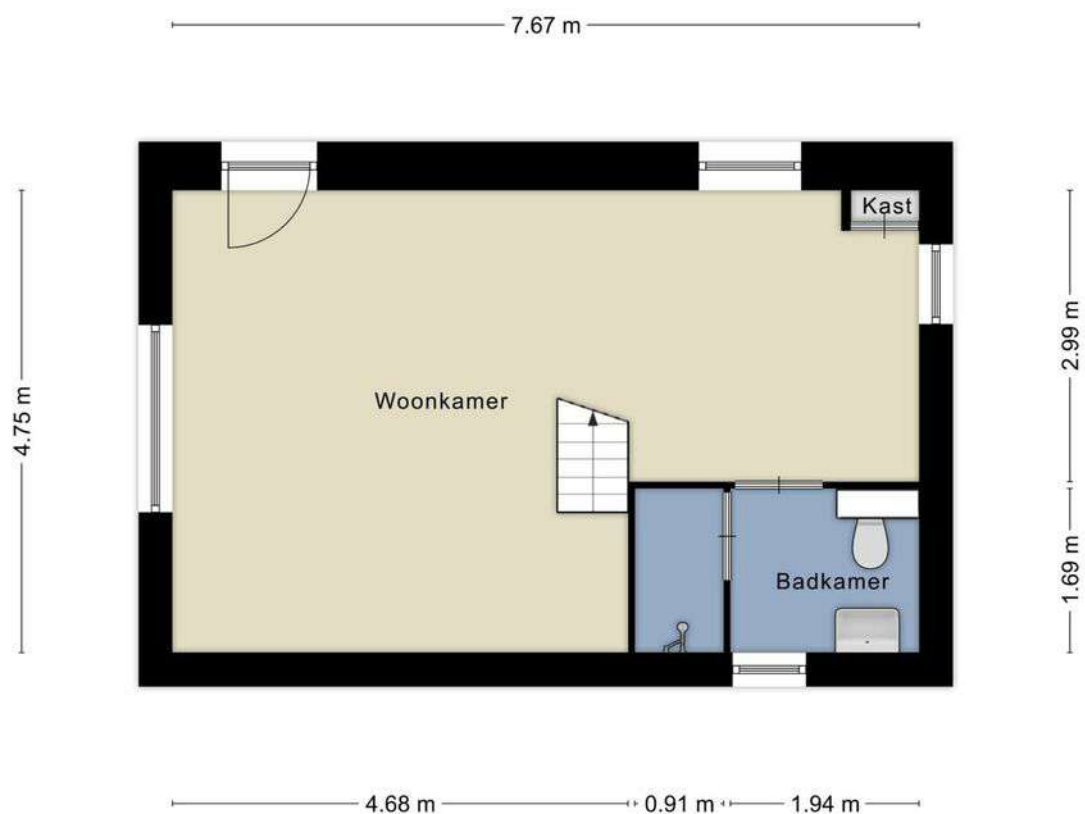


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

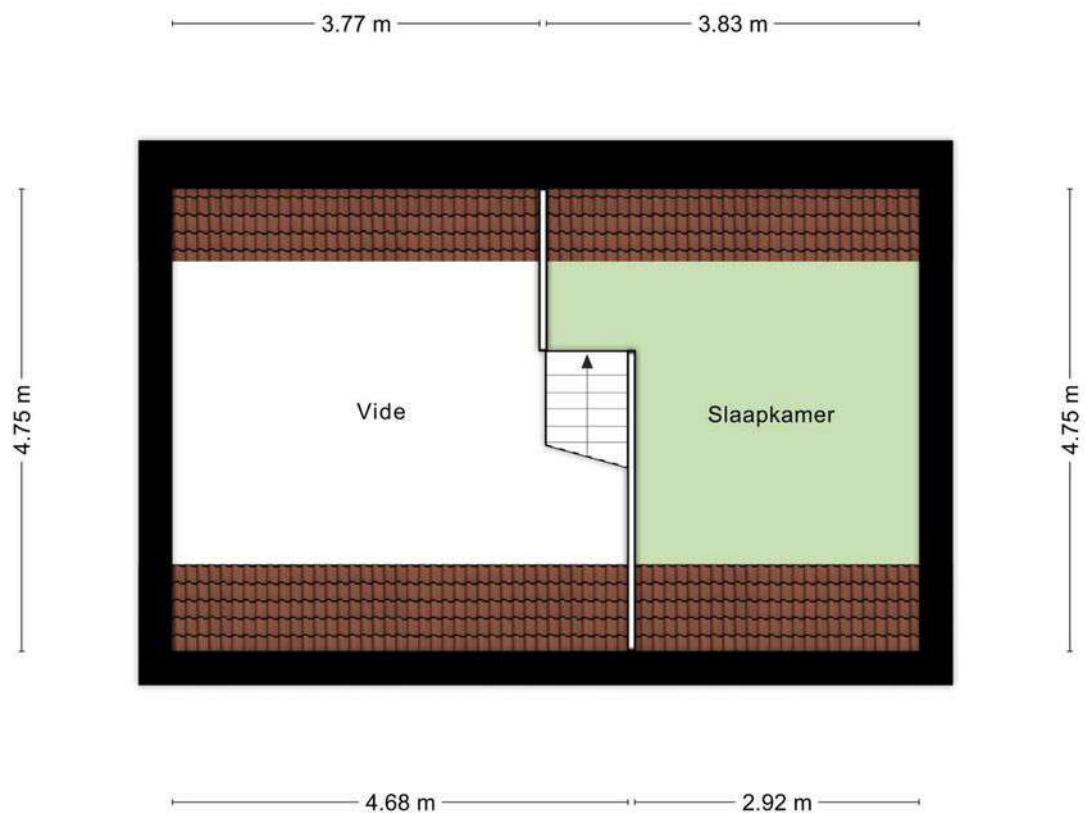
Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

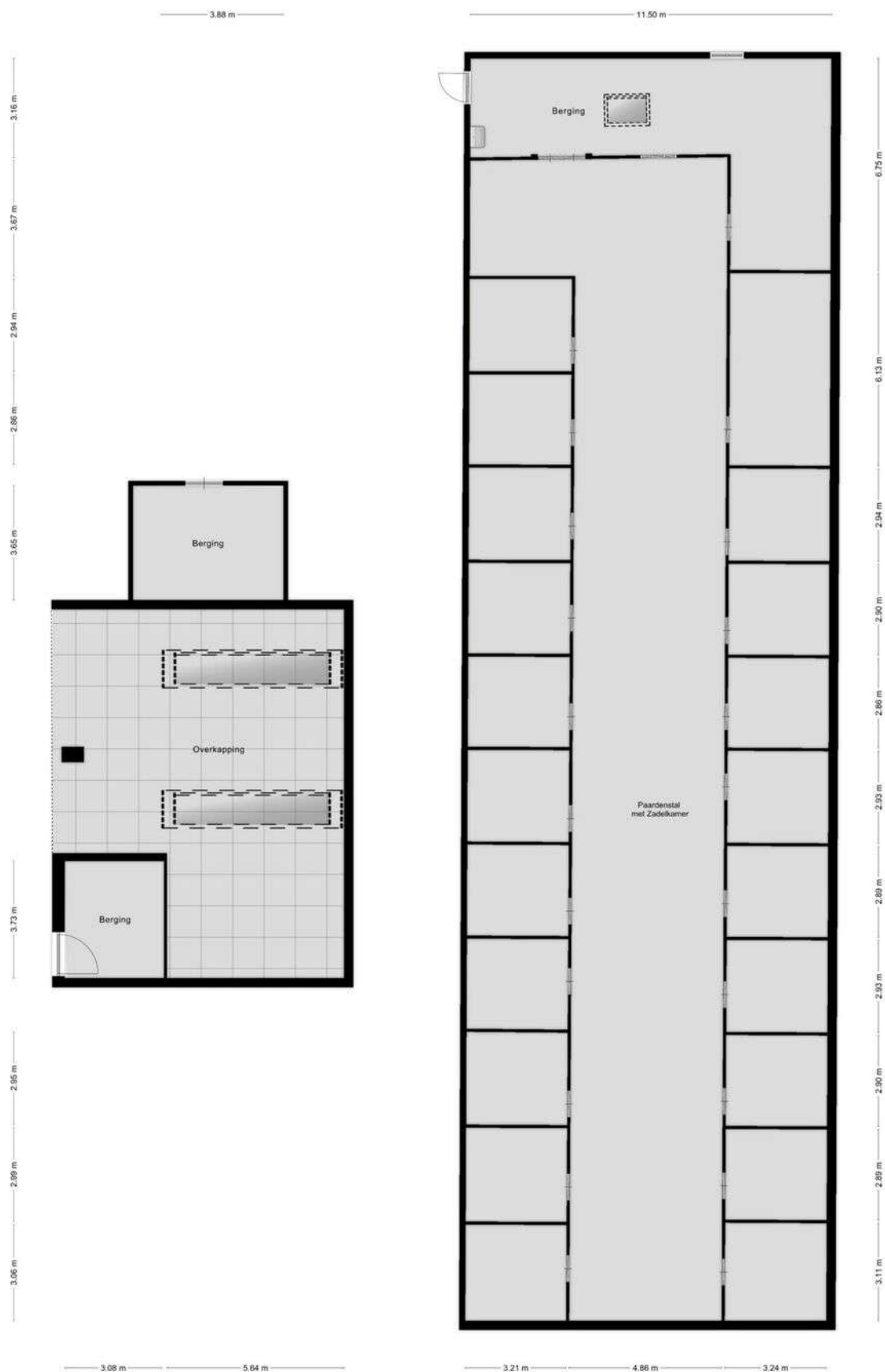


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zitter www.zitter.nl

Buitenstate... nieuwe buitenkansen in wonen!

BUITEN STATE makelaars

Buitenstate, een landelijke benadering

Buitenstate is een landelijk merk met een herkenbare, opvallende signatuur. Buitenstate doet een aantal zaken net even anders.

Zo kiest zij nadrukkelijk voor

het buitengebied met al haar verscheidenheid in vrijgelegen bebouwingen: niet alleen chique en exclusief maar ook shabby met potentie en alles er tussenin. Daarbij kiest Buitenstate niet voor dure advertentie-campagnes, maar zoekt naar samenwerkingen en partnerships om het merk Buitenstate neer te zetten. Waar de uitingen altijd uniform, consistent en aangenaam zijn, gelden kwaliteit en standing als sleutelwoorden voor de werkwijze.

Buitenstate-portal

Een landelijk gelegen woning of woonboerderij is voor velen een droom. Maar tot op heden was het voor kopers niet eenvoudig om alle bijzondere woningen in het buiten-gebied in één oogopslag te zien. Met

www.buitenstate.nl kan dat nu wel. Op deze site staan alleen maar woningen die het predikaat Buitenstate verdienen. Ze voldoen aan minimaal drie van de vier kenmerken: buiten de bebouwde kom, vrijstaand, 1.000 m² grond en de beleving van rust en ruimte. Ook voor verkopers biedt deze landelijke presentatie voordelen. Zij kunnen doelgericht een grotere markt bereiken en daardoor de verkoopkansen voor hun woning verbeteren, wat in de huidige tijd extra welkom is.

Verder zijn op het portal nieuws en interessante artikelen te vinden op de snijvlakken van buitenwonen en buitenleven in de breedste zin van het woord. Alle relevante outdoor-evenementen zijn overzichtelijk terug te vinden, evenals de gegevens van alle aangesloten Buitenstate-makelaardijen.



**EXCLUSIEF AANBOD,
BUITEN DE BEBOUWDE
KOM**

VRIJGELEGEN

**TENMINSTE 1.000 M2
PERCEEL**

**BELEVING VAN RUST
EN RUIMTE**

— Belangrijke informatie voor u

Brochure

Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze informatie 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 tot bezichtiging.

Bezichtiging

Een bezichtiging is geheel vrijblijvend en wordt alleen gepland via ons kantoor of de makelaar. Wij maken hier graag voldoende tijd voor vrij. Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen (zowel positief als negatief) binnen een week na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

Onderzoeksplicht

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij 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 (bouwkundige) onderzoek te (laten) verrichten.

Voor de biding

Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, 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 (NVM-) 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;
- 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. Als bieder krijgt u namelijk niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

Gunning

Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

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.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de model-koopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenboden en de Vereniging Eigen Huis. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen opgenomen als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

— Belangrijke informatie voor u

Waarborgsom/Bankgarantie

Tenzij anders overeengekomen, zal in de koopakte een bepaling worden opgenomen waardoor de koper, tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen, gehouden is binnen een bepaalde periode een bankgarantie te doen stellen dan wel een waarborgsom bij de notaris te storten ter grootte van 10% van de koopsom.

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.

Bedenktijd verkoper

De voornoemde in de koopakte opgenomen wettelijke bedenktijd zal eveneens contractueel door de verkoper(s) bedongen worden, onder dezelfde voorwaarden en condities.

NVM

Aelmans Rentmeesters & Makelaars is lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM).

Onafhankelijkheid

Aelmans Rentmeesters & Makelaars is niet actief op het gebied van hypotheek en verzekeringen. Bovendien zijn er geen afspraken met financiers of verzekeraars, waardoor het belang van de klant optimaal is gewaarborgd.

Uw eigen woning of agrarisch bedrijf verkopen?

Hiervoor bent u bij Aelmans Rentmeesters & Makelaars aan het juiste adres. Neem hierover gerust contact met ons op. Wij zijn graag vrijblijvend bereid om u te informeren over wat wij gedurende het volledige verkoopproces voor u kunnen betekenen.

Aelmans, méér dan uw makelaar

Met ons zeer ruime, veelzijdige aanbod woningen, nieuwbouw, bouwkvavels, Buitenstates, bedrijfs onroerend goed én agrarisch & landelijk vastgoed mogen we ons de meest veelzijdige makelaar van Limburg en omstreken noemen. Kopen, huren, verkopen of taxeren? Onze gecertificeerde makelaars staan voor u klaar.

Maar wist u dat Aelmans – naast makelaardij – meer expertise bezit? Bekijk al onze diensten rondom vastgoed, omgeving, milieu, agro en bouw op www.aelmans.com.

De meest *veelzijdige* makelaar van Limburg *en omstreken*

 0475 - 459 260

Kerkstraat 2 6095 BE Baexem
baexem@aelmans.com

Ubachsberg Margraten Panningen Vught
Voerendaal Baexem Nijmegen

Ons actuele aanbod en meer informatie? www.aelmans.com