

TE KOOP



Uffelsestraat 5  
— *Haler*

# 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](http://www.aelmans.com/vastgoed).



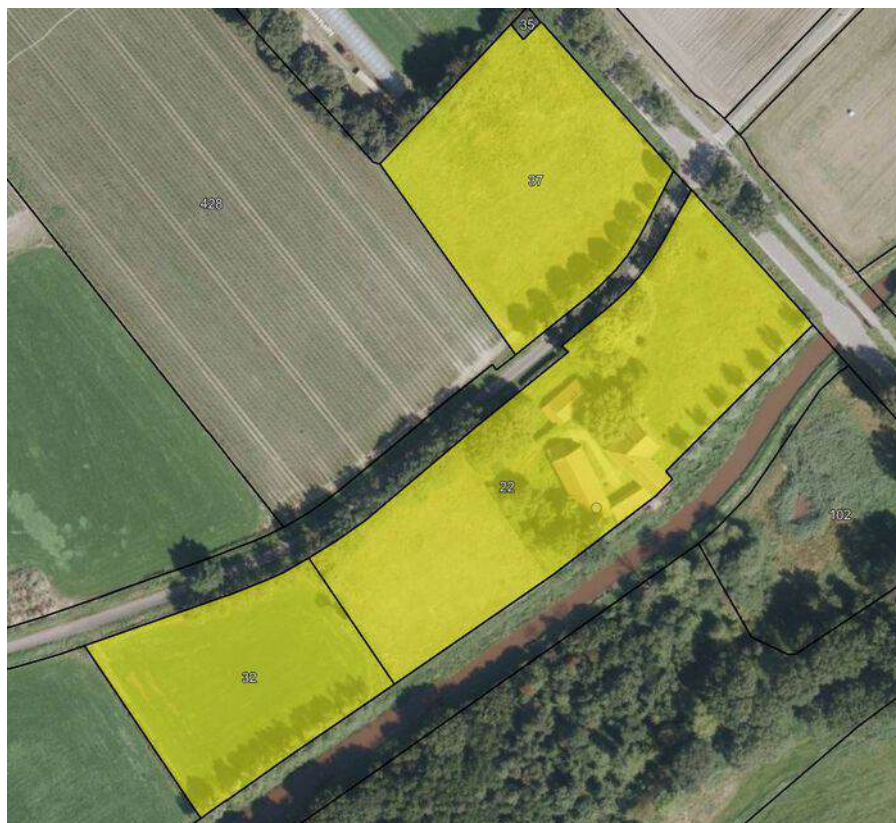
—  
Uw contactpersoon:

**Bart Pijs**

0475-459260

[bpijs@aelmans.com](mailto:bpijs@aelmans.com)

## Historische watermolen!



- **Adres:** Uffelsestraat 5, 6012 RM Haler
- **Bouwjaar:** Oorspronkelijk bouwjaar circa 1700
- **Inhoud woning:** Circa 2.300 m<sup>3</sup>
- **Gebruiksoppervlakte woning:** Circa 456 m<sup>2</sup>
- **Perceeloppervlakte:** Circa 17.521 m<sup>2</sup>
- **Vraagprijs:** € 885.000 k.k.
- **Aanvaarding:** In overleg. Alle aanwezige roerende zaken zijn bij de verkoop inbegrepen.
- **Notariskeuze** Bepaald door verkoper



# Inhoud

- **Omschrijving**
- **Woonhuis**
  - Souterrain
  - Begane grond
  - Eerste verdieping
  - Tweede verdieping
- **Café/Horeca**
- **Tiendschuur**
  - Begane grond
  - Verdieping
- **Bakhuis met opslagruimte**
- **Erf/perceel**
- **Voorzieningen en installaties**
- **Vergunningen**
- **Monumentale status**
- **Bestemming**
- **Ligging**
- **Kadastrale gegevens**
- **Plattegronden**
- **Belangrijke informatie voor u**







## Rustgevende omgeving, midden in het groen

Monumentaal wonen en werken met karakter en ruimte!

Aan de Uffelsestraat in het landelijke Haler ligt de indrukwekkende Uffelse Molen, een monumentaal pand met een rijke historie en een bijzondere uitstraling. Dit unieke object biedt een zeldzame combinatie van sfeer, ruimte en veelzijdigheid. De authentieke bouwstijl, de robuuste uitstraling en de royale opzet maken dit pand uitermate geschikt voor wie op zoek is naar een karaktervolle woon- en werkomgeving met talloze gebruiksmogelijkheden.

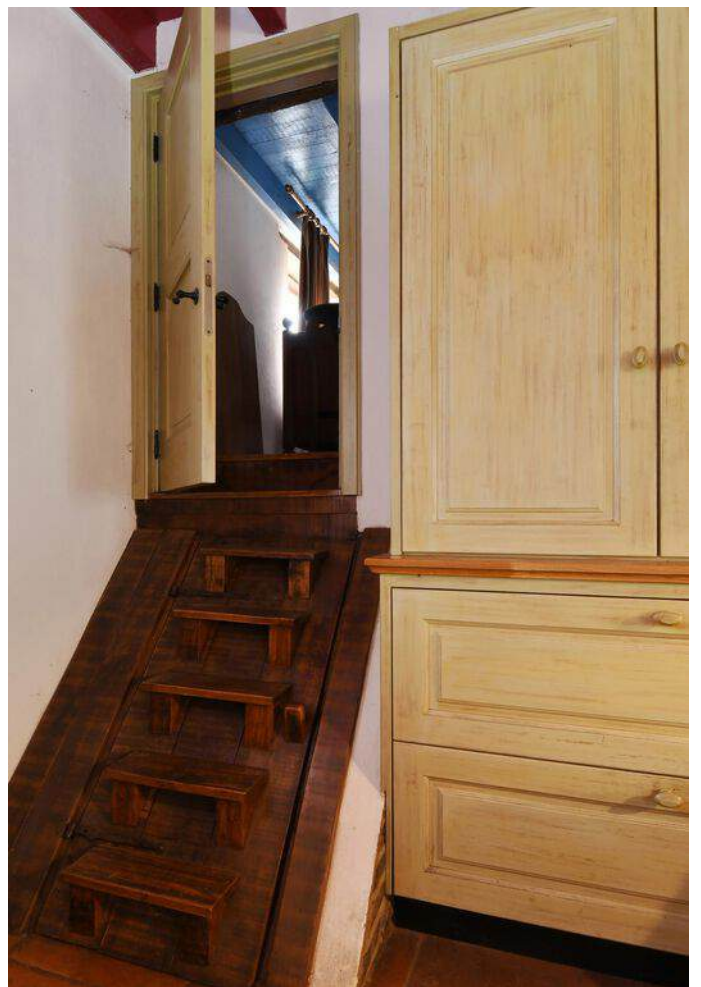


Direct contact opnemen

 0475 - 45 92 60









## Eerste verdieping

Op de verdieping vindt u een praktische berging, een royale slaapkamer en een extra kamer die ideaal kan dienen als werk- of hobbyruimte. Daarnaast is er een badkamer, compleet en comfortabel afgewerkt, waardoor deze verdieping perfect aansluit bij het woongenot van het huis.





## Tweede verdieping

De open vide zorgt voor een ruimtelijk gevoel en biedt toegang tot de zolder, een veelzijdige ruimte voor een extra slaapkamer, werk- of hobbyruimte.





## Cafe/ horecaruimte

Sfeervolle caféruimte met bar gesitueerd aan de voorzijde van de woning.

Deze karaktervolle caféruimte ademt sfeer en authenticiteit. De combinatie van robuuste houten balken, zichtbare bakstenen muren en een warme tegelvloer zorgt voor een gezellige en uitnodigende ambiance. De stijlvolle bar vormt het hart van de ruimte en is volledig ingericht om gasten op comfortabele wijze te ontvangen.

Dankzij de praktische indeling met meerdere zitgedeeltes en de directe verbinding met de binnenplaats middels openslaande deuren biedt deze ruimte tal van mogelijkheden.





## Tiendschuur

Kelder.

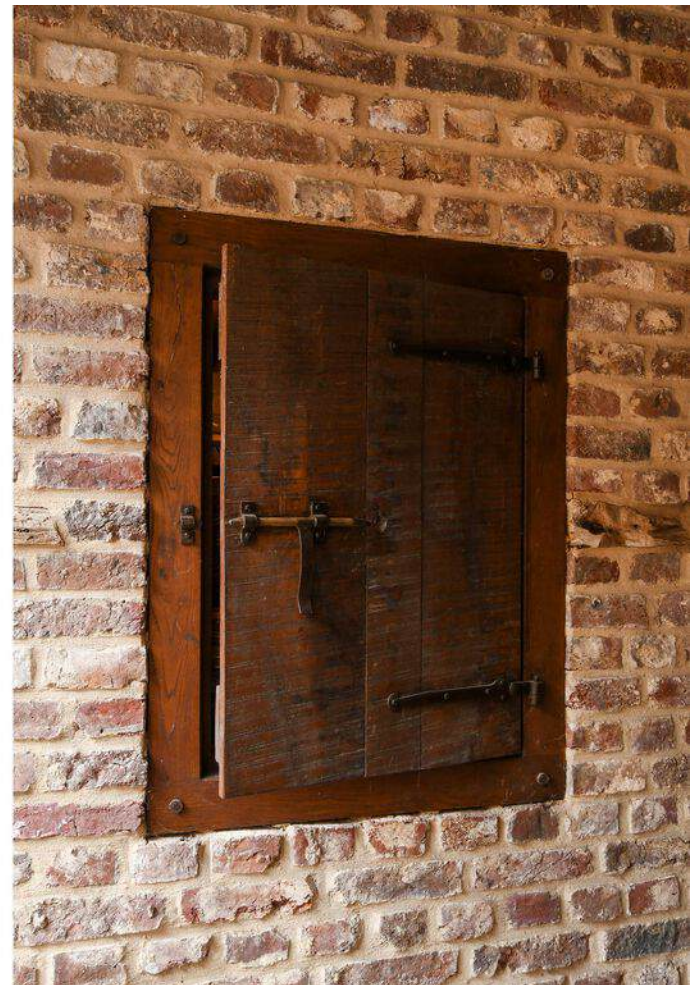
De Tiendschuur beschikt over een sfeervolle en veelzijdige horecagelegenheid, ondergebracht in een authentieke ruimte met robuuste houten gebinten, hoge kapconstructie en karakteristieke bakstenen wanden. De warme uitstraling in combinatie met de open indeling maakt deze ruimte bijzonder geschikt voor uiteenlopende doeleinden. De aanwezige bar en goed uitgeruste keuken bieden alle faciliteiten om gasten op professionele wijze te ontvangen.

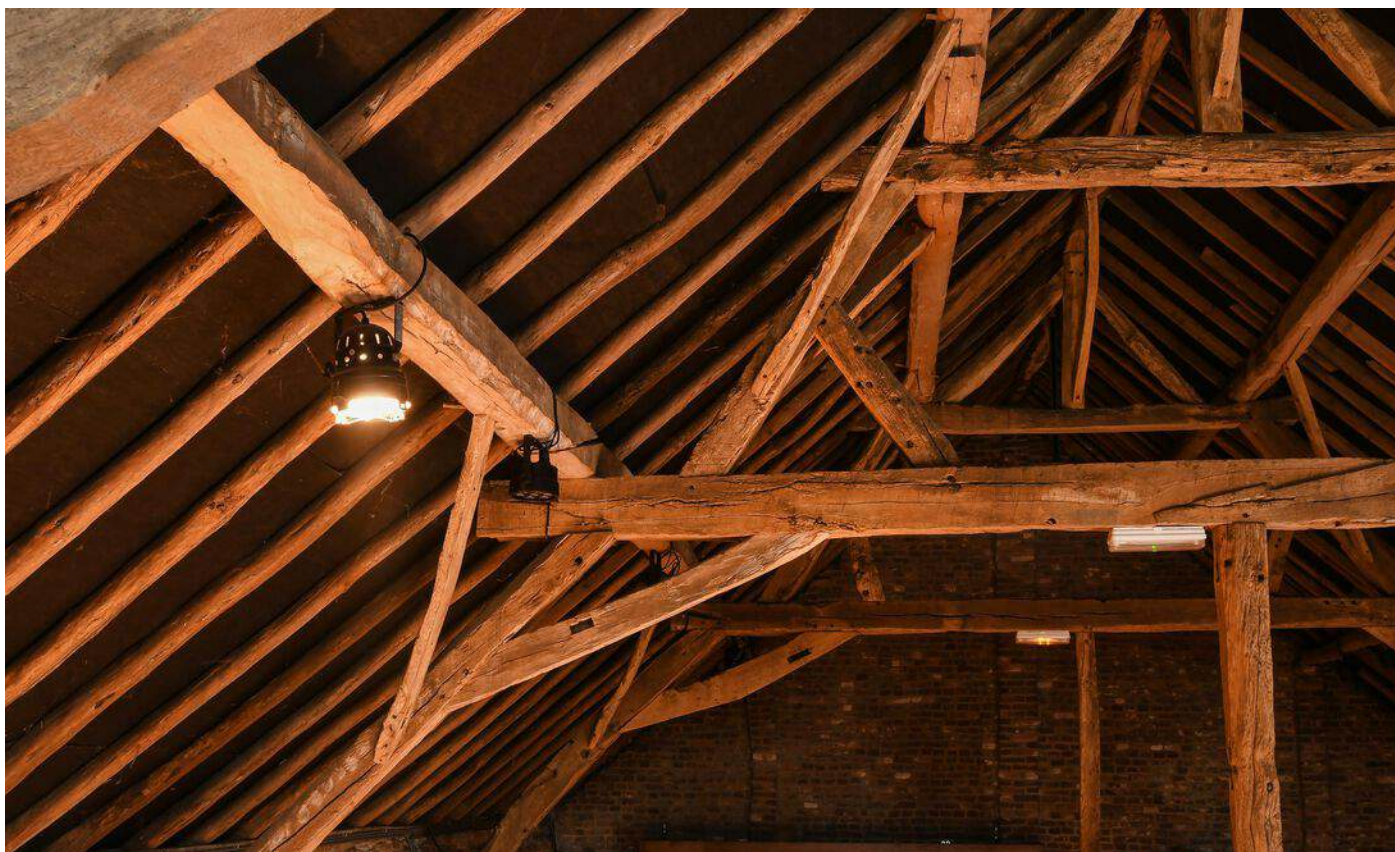
Boven de keuken en de aangrenzende ruimte bevindt zich een entresol, die extra gebruiksmogelijkheden creëert, bijvoorbeeld als opslagruimte, kantoor of aanvullende verblijfsruimte.

Daarnaast beschikt het object over een apart gelegen garage en een badkamer met sanitaire voorzieningen, wat het geheel praktisch en compleet maakt.

Uitermate geschikt voor het organiseren van feesten, recepties en bruiloften in een karaktervolle en intieme setting.







## Verdieping

Via de extra kamer is de zolder bereikbaar, voorzien van een open vide die zorgt voor een ruimtelijk en licht karakter.



## Bakhuis met opslagruimte

Daarnaast is er een bakhuis met opslagruimte aanwezig. Dit bijgebouw is praktisch ingedeeld en beschikt over een bergingsruimte met een zolder, ideaal voor extra opslag.





Het object is gelegen op een royaal perceel van 17.521 m<sup>2</sup> met een fraai aangelegd erf, omringd door uitgestrekte landerijen en groen. De karakteristieke ligging aan het water en de vrije uitzichten over het omliggende landschap zorgen voor een unieke, rustieke uitstraling en optimale privacy. Het ruime buitenterrein biedt volop mogelijkheden voor terrasinrichting, buitenactiviteiten of het plaatsen van aanvullende voorzieningen ten behoeve van evenementen.

Op eigen terrein zijn uitgebreide parkeermogelijkheden aanwezig, waardoor gasten ruim en comfortabel kunnen parkeren.

Ook het hobbymatig houden van dieren behoort tot de mogelijkheden.







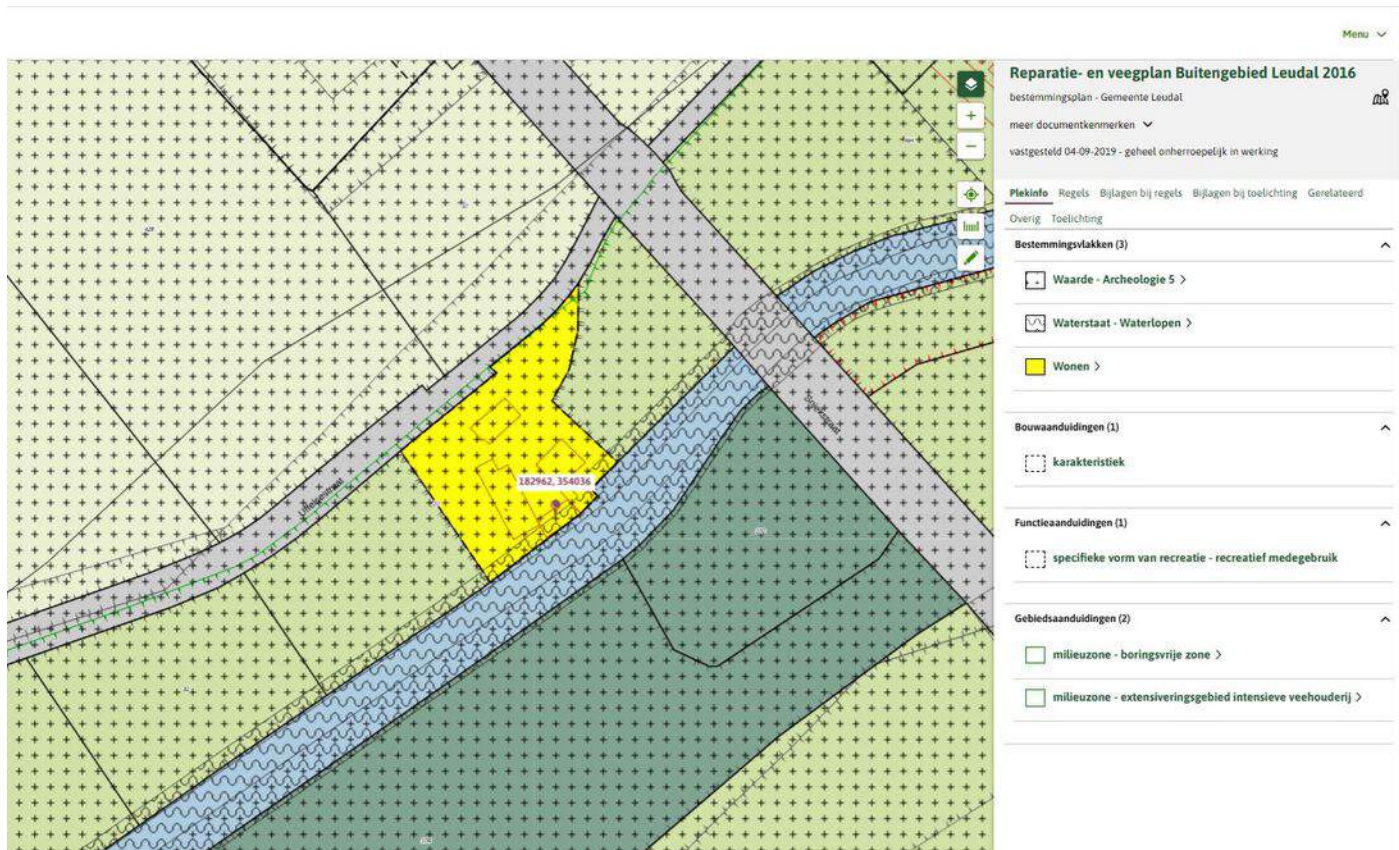
## — Vergunningen

De Drank- en horecaverunning is verleend maar is persoonsgebonden. Dit zou middels een verzoek aan de gemeente overgedragen kunnen worden mits wordt voldaan aan de wettelijke regelgeving.

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

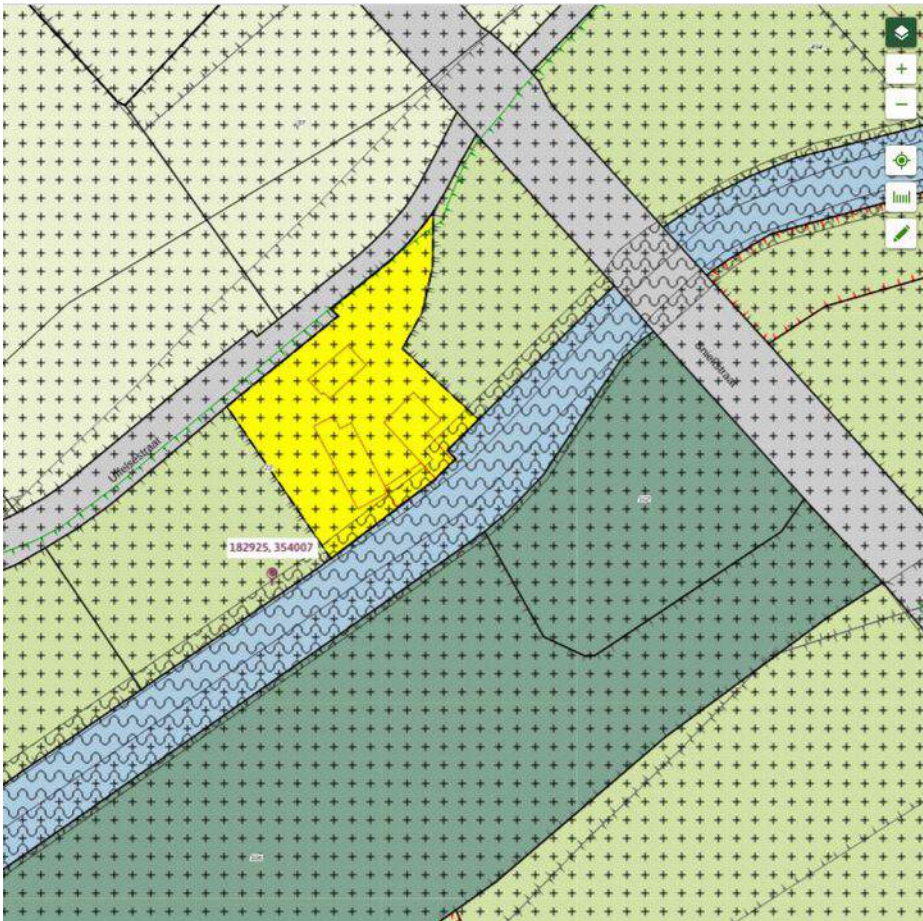


## — Bestemming



Het object is gelegen in het bestemmingsplan 'Reperatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016' van de gemeente Leudal. Het object heeft deels de enkelbestemming 'Wonen', deels 'Agrarisch' en deels 'Agrarisch met waarden - 4', deels de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5', deels 'Waarde - Archeologie 6' en deels 'Waterstaat - Waterlopen', de functieaanduiding 'Specifieke vorm van recreatie - recreatief medegebruik' en de gebiedsaanduidingen 'Milieuzone - boringsvrije zone', 'Overige zone - bufferzone 2', 'Overige zone - oud bouwland', 'Overige zone - beekdal' en 'Milieuzone - extensiveringsgebied intensieve veehouderij'.

De bijbehorende voorschriften kunt u vinden op [www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl) en worden op verzoek in hard-copy aan u toegezonden.



**Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016**  
 bestemmingsplan - Gemeente Leudal  
 meer documentkenmerken  
 vastgesteld 04-09-2019 - geheel onherroepelijk in werking

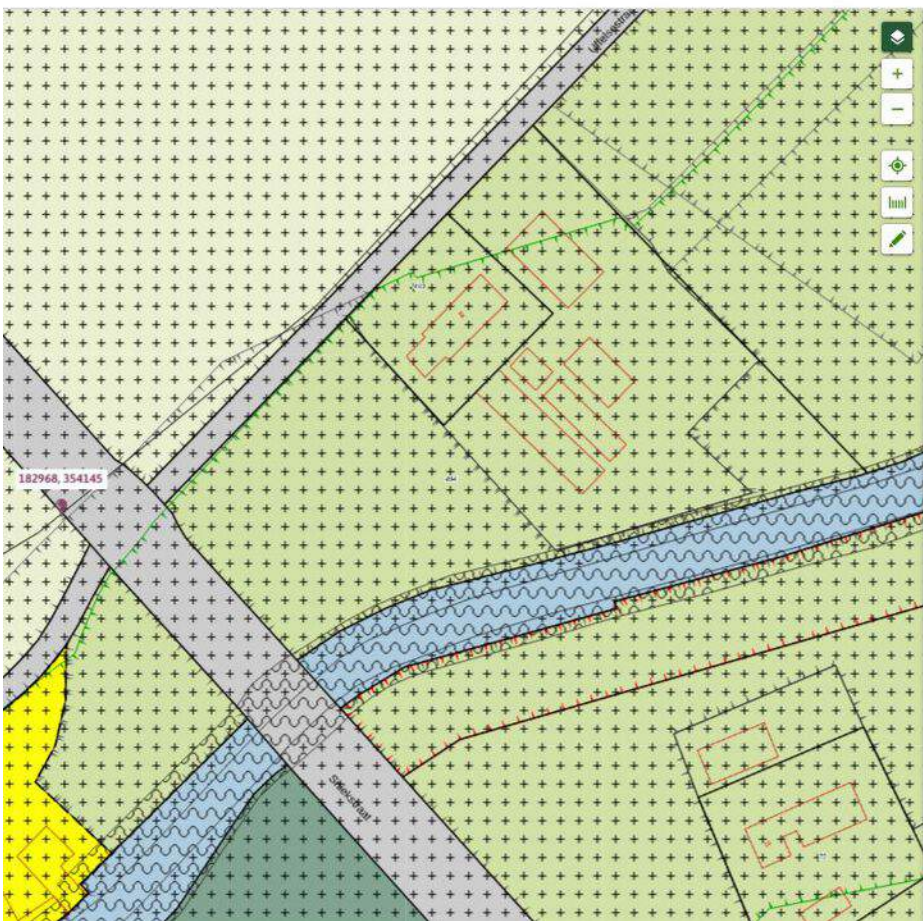
**Plekinfo** Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Geretateerd  
 Overig Toelichting

**Bestemmingsvlakken (3)**

- Waarde - Archeologie 5 >
- Waterstaat - Waterlopen >
- Agrarisch met waarden - 4 >

**Gebiedsaanduidingen (4)**

- overige zone - bufferzone 2 >
- milieuzone - boringsvrije zone >
- overige zone - beekdal >
- milieuzone - extensiveringsgebied intensieve veehouderij >



**Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016**  
 bestemmingsplan - Gemeente Leudal  
 meer documentkenmerken  
 vastgesteld 04-09-2019 - geheel onherroepelijk in werking

**Plekinfo** Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Geretateerd  
 Overig Toelichting

**Bestemmingsvlakken (3)**

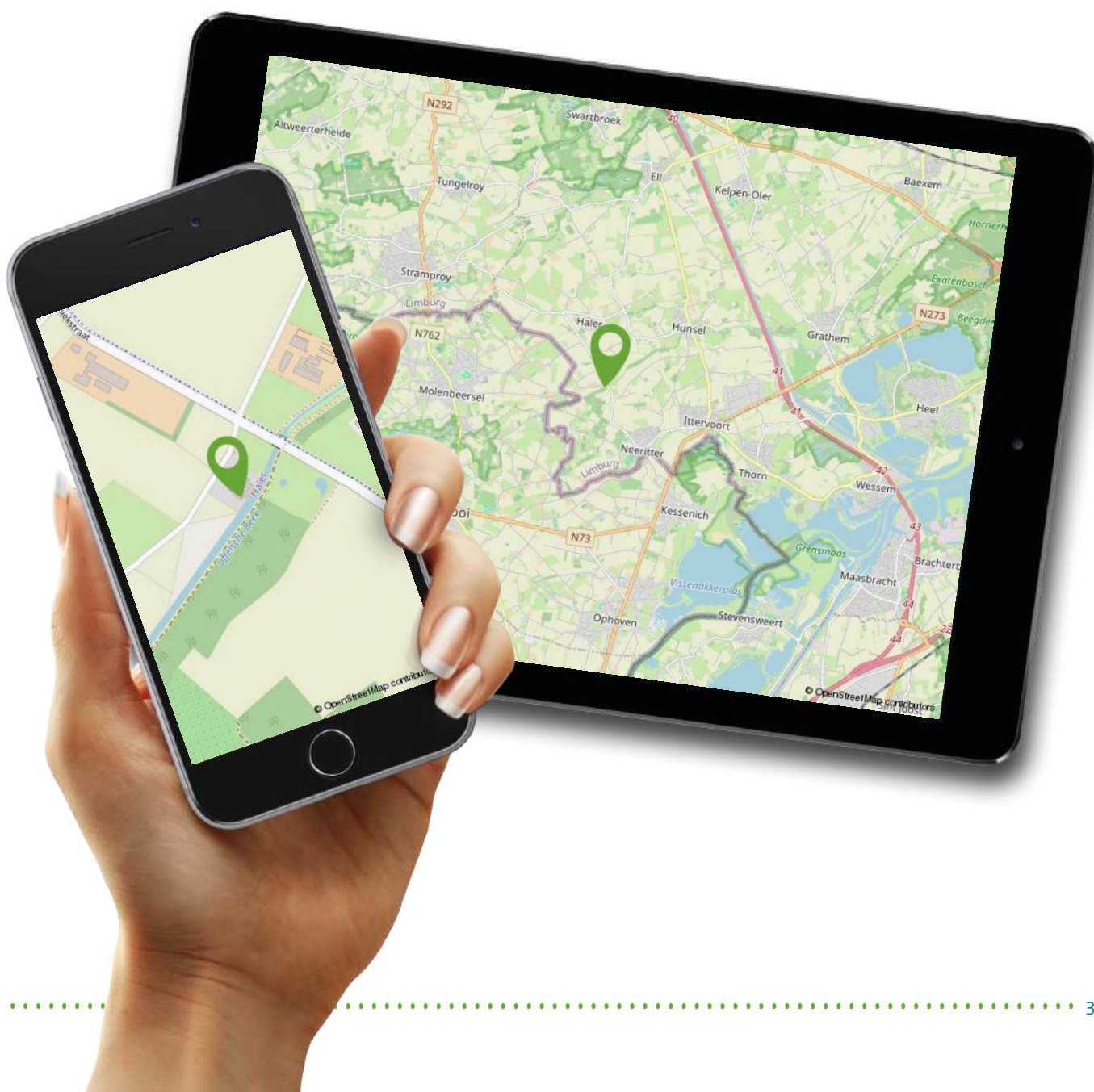
- Waarde - Archeologie 6 >
- Waarde - Archeologie 5 >
- Agrarisch >

**Gebiedsaanduidingen (2)**

- overige zone - oud bouwland >
- milieuzone - boringsvrije zone >

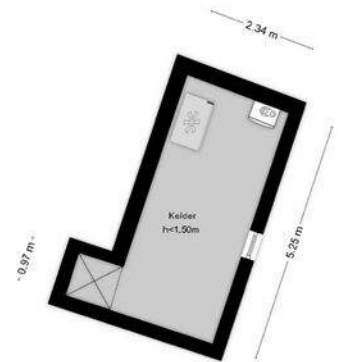
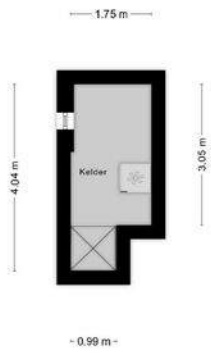
## — Ligging

Het object is landelijk gelegen in het buitengebied van het dorp Haler. Voor de voorzieningen kan men terecht in Weert. Weert beschikt over een centrum met een gevarieerd en uitgebreid winkelaanbod, een bioscoop, enkele basisscholen, een middelbare school, sportscholen, een grote bouwmarkt en diverse zorgvoorzieningen (huisartsen, tandartsen, fysiotherapeuten, hospice, ziekenhuis etc. De stad Roermond met al zijn voorzieningen is eveneens op korte afstand gelegen.





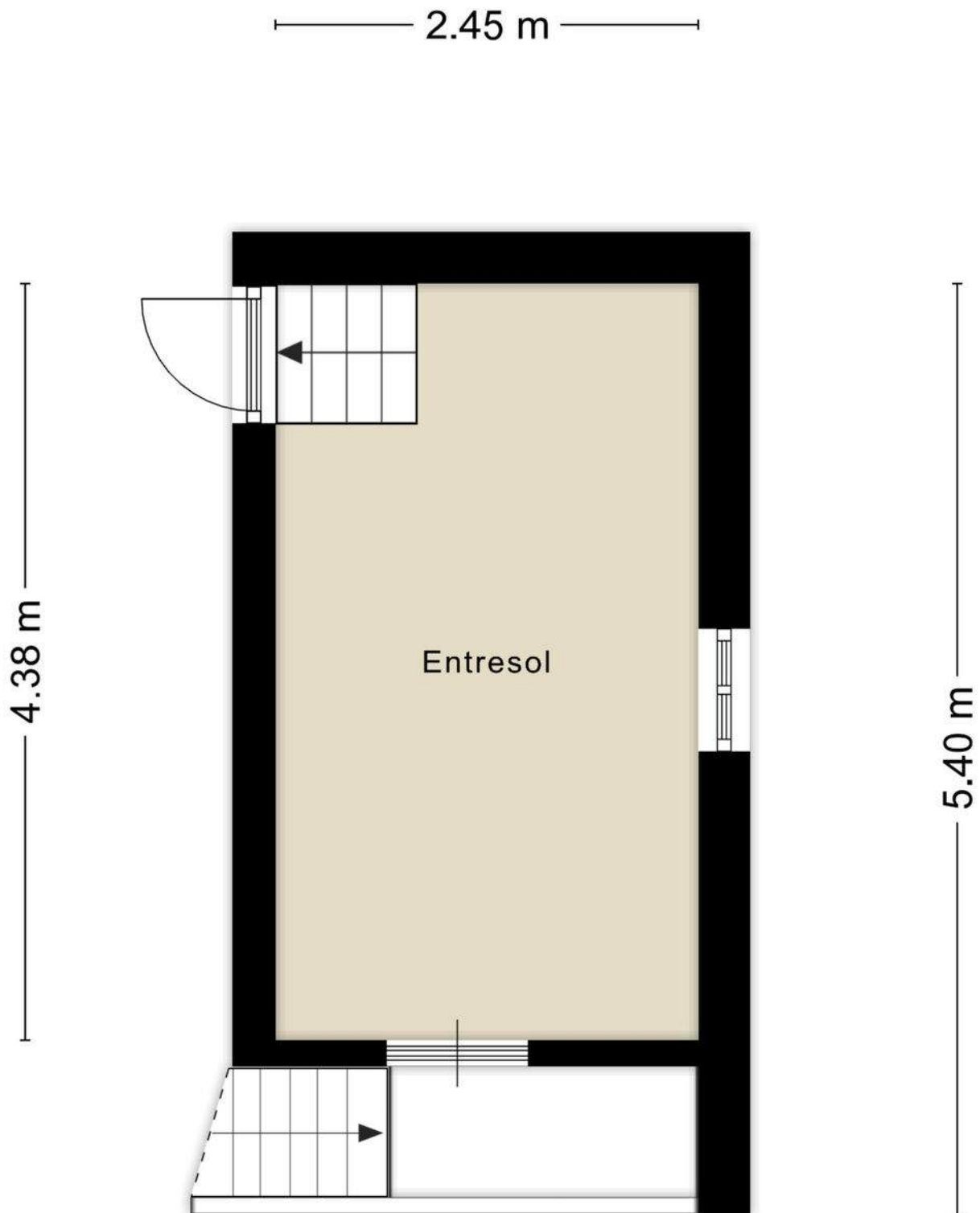
# — Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zöber www.zoerber.nl

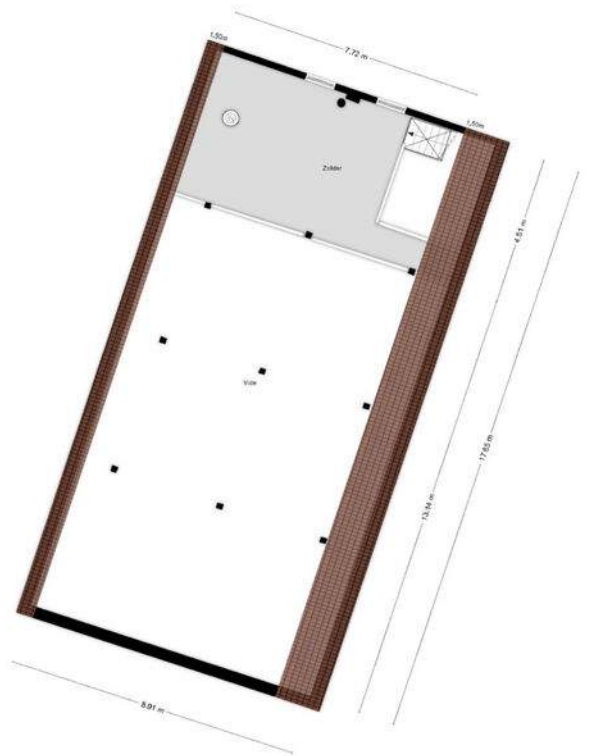


— Plattegronden



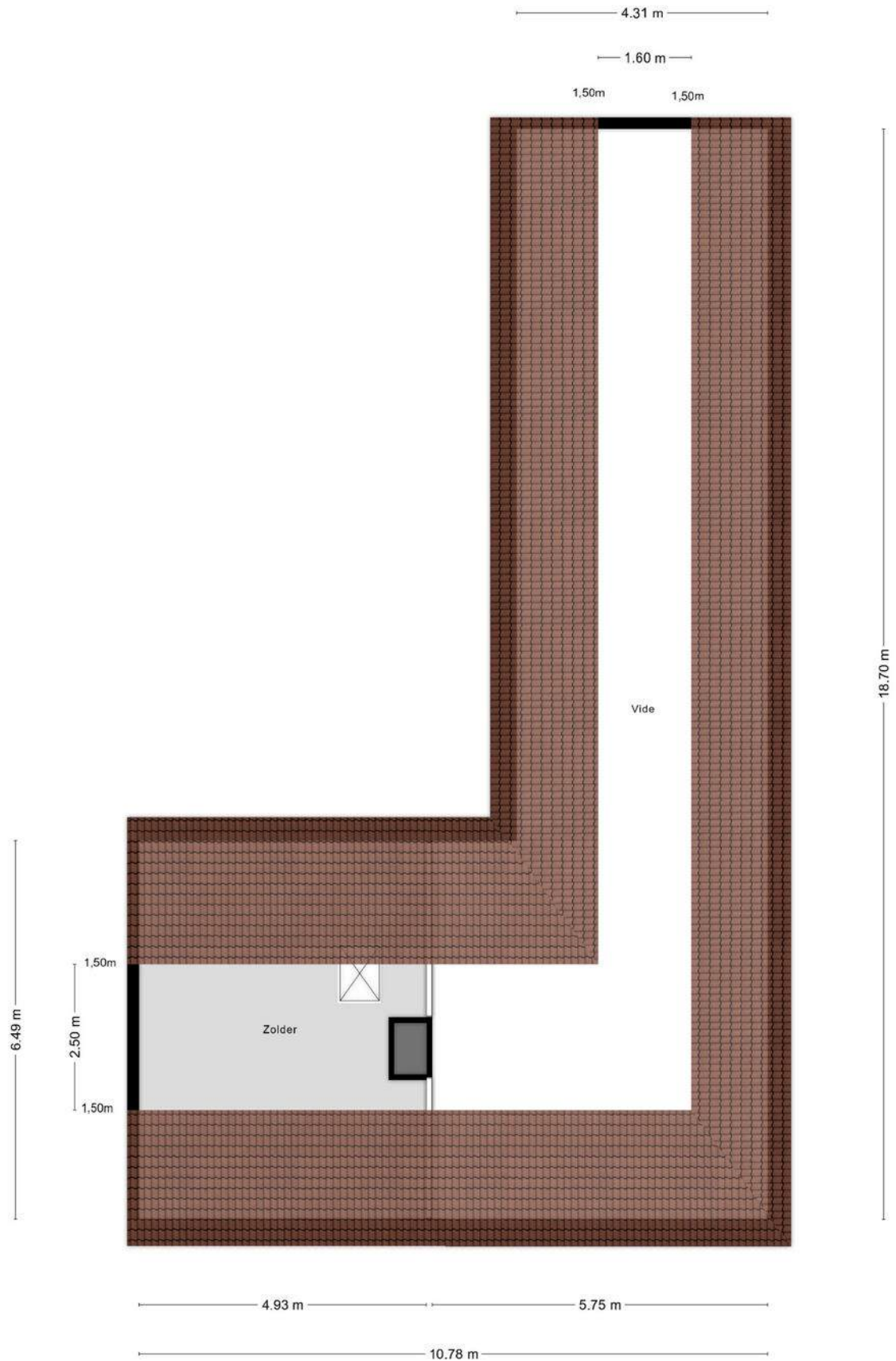
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegronden



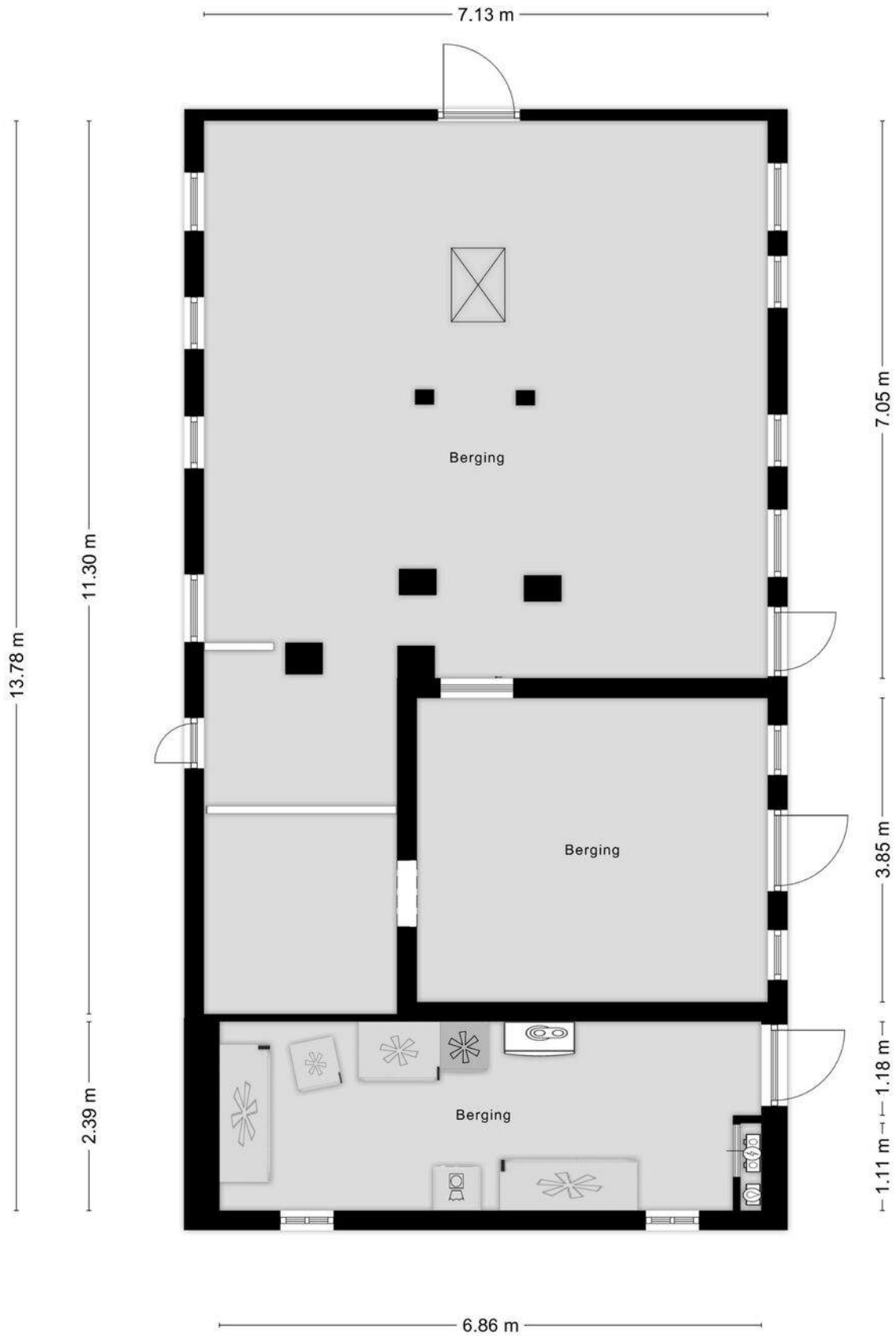
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© 2008 www.zibber.nl

## — Plattegronden



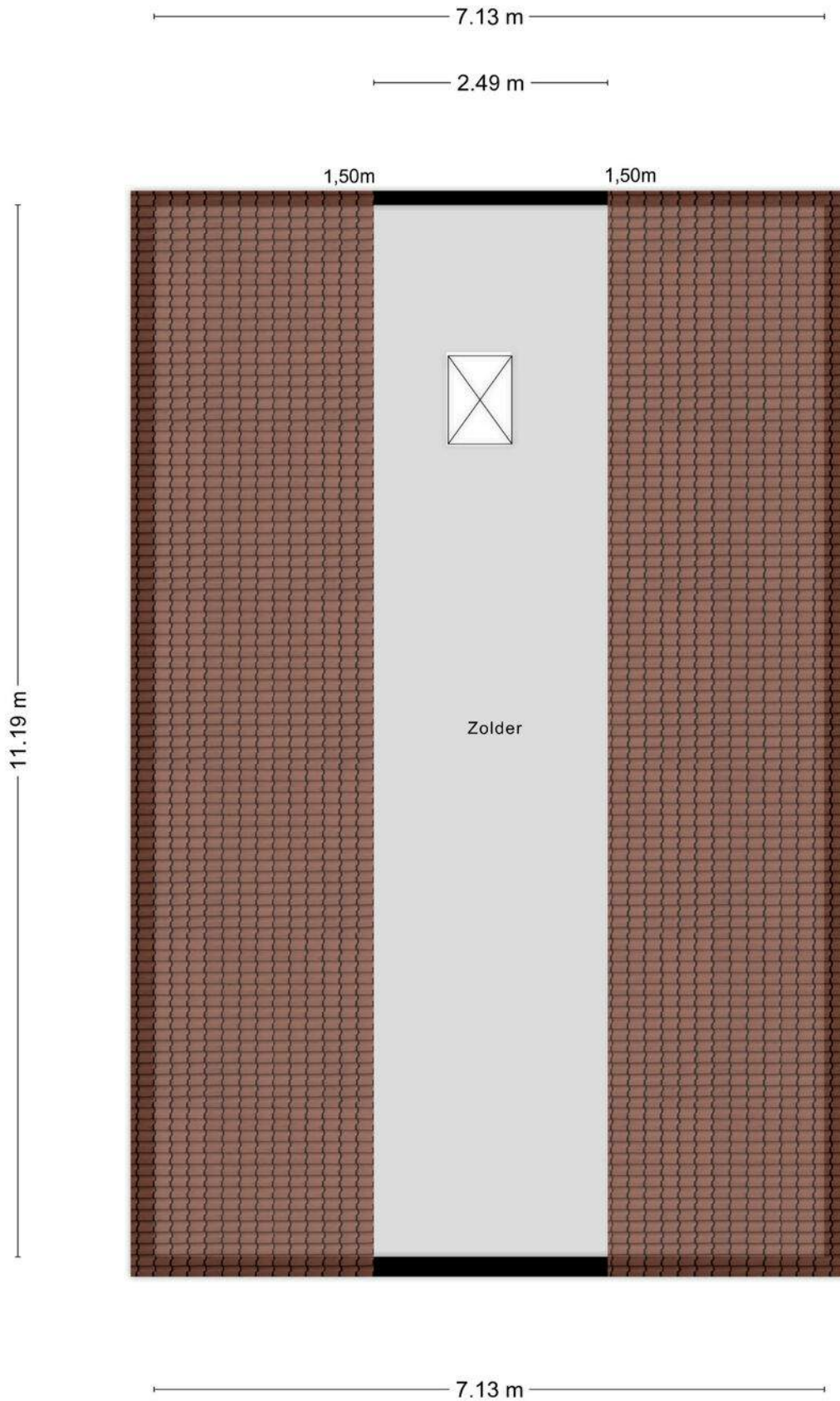
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## — Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## — Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



## — 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.

### **Bedenkijd koper**

De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenkijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenkijd 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 bedenkijd 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 bedenkijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

### **Bedenkijd verkoper**

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

### **NVM**

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

### **Onafhankelijkheid**

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

### **Uw eigen woning of agrarisch bedrijf verkopen?**

Hiervoor bent u bij Aelmans Rentmeesters en Makelaars BV 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](http://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   Rosmalen  
Voerendaal   Baexem   Nijmegen   Beek

Ons actuele aanbod en meer informatie? [www.aelmans.com](http://www.aelmans.com)