

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.



Uw contactpersoon:

Bart Pijs

0475-459260

bpijs@aelmans.com

Historische watermolen!



- **Adres:** Uffelsestraat 5, 6012 RM Haler
- **Bouwjaar:** Oorspronkelijk bouwjaar circa 1700
- **Inhoud woning:** Circa 2.300 m³
- **Gebruiksoppervlakte woning:** Circa 456 m²
- **Perceeloppervlakte:** Circa 17.521 m²
- **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



Souterrain

Begane grond

Kelder.

Via de entree betreedt u de centrale hal die toegang biedt tot de verschillende vertrekken. Aan de linkerkant bevindt zich een sfeervolle caféruimte met bar, een unieke en veelzijdige ruimte met diverse gebruiksmogelijkheden. Aan de rechterkant ligt de keuken, die centraal in de woning is gesitueerd.

Vanuit de keuken bereikt u de woonkamer, een slaapkamer, de badkamer en praktische kastenruimte. Daarnaast biedt de keuken toegang tot een tweede slaapkamer, een berging, een separate toiletruimte en een gang.

De begane grond kenmerkt zich door een verrassende indeling met diverse functionele ruimtes en volop mogelijkheden voor wonen en werken aan huis.







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 m² 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.





- | | |
|---------------------|----------------------|
| • Elektriciteit: | Aansluiting aanwezig |
| • Wateraansluiting: | Aansluiting aanwezig |
| • Gasaansluiting: | Aansluiting aanwezig |
| • Riolering: | Aansluiting aanwezig |
| • TV aansluiting: | Aansluiting aanwezig |
| • Internet: | Aansluiting aanwezig |
| • Energielabel: | F |

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

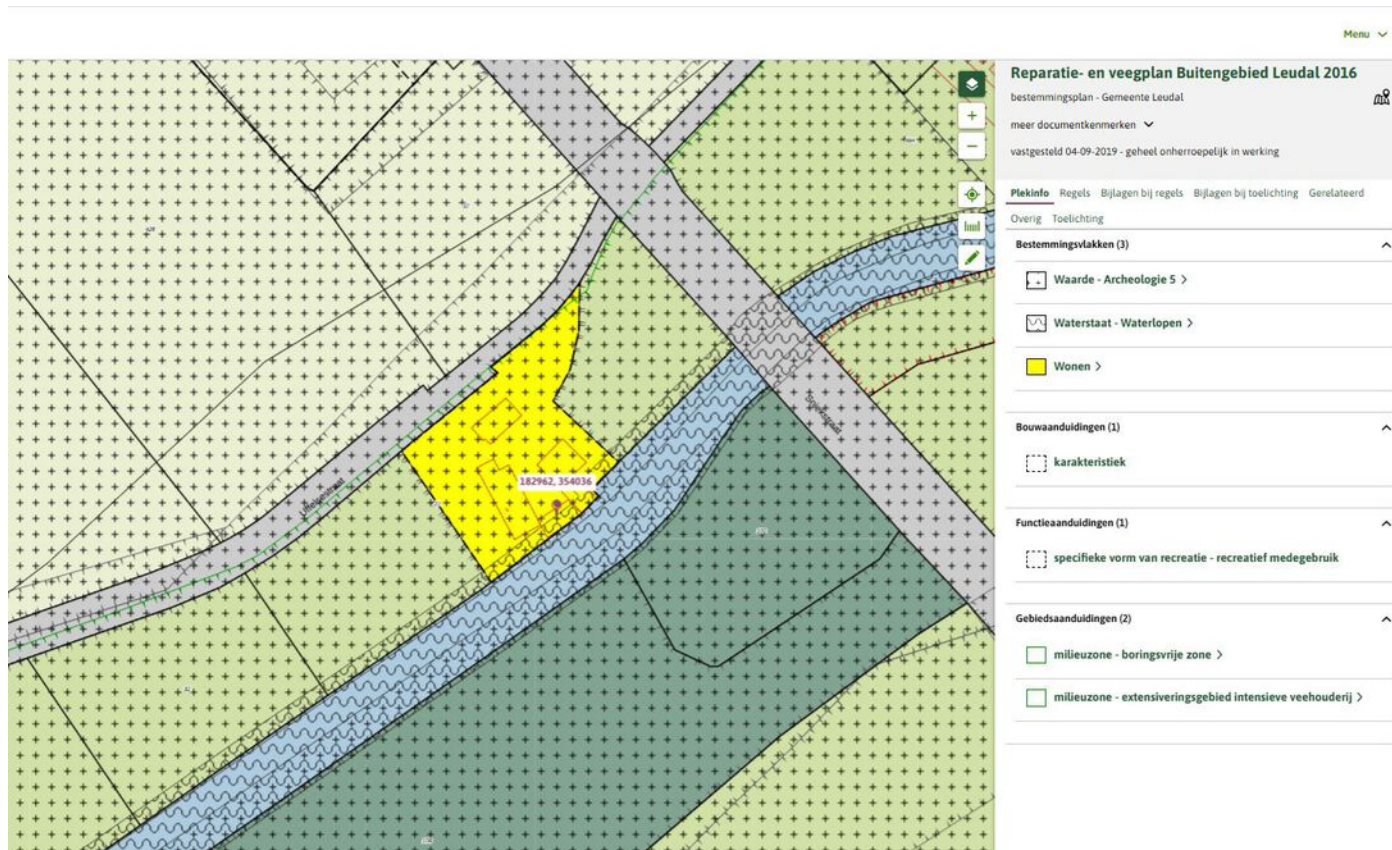
De stukken zijn op kantoor aanwezig en worden op eerste verzoek aan u toegezonden.

Het object aan de Uffelsestraat 5 te Haler, bekend als de Uffelse Molen, is sinds 12 november 1968 ingeschreven in het Rijksmonumentenregister (nr. 22871). Het betreft een historische watermolen van het type onderslagmolen, waarvan de oorsprong teruggaat tot de 13e of 14e eeuw.

Tot 1961 was de molen in bedrijf; na het afkopen van het waterrecht en de kanalisatie van de beek is het maalproces stilgelegd. Ondanks deze wijziging heeft de molen een hoge cultuurhistorische en landschappelijke waarde en geldt het als beeldbepalend erfgoed in de gemeente Leudal.

Uit het inspectierapport van 7-11-2023 opgesteld door Monumentenwacht Limburg blijkt dat er een aantal herstelwerkzaamheden prioriteit hebben. Een deel hiervan is begroot in een begroting van het periodieke instandhoudingsplan. Totlae kosten t/m 2030 bedragen circa €60.000,-

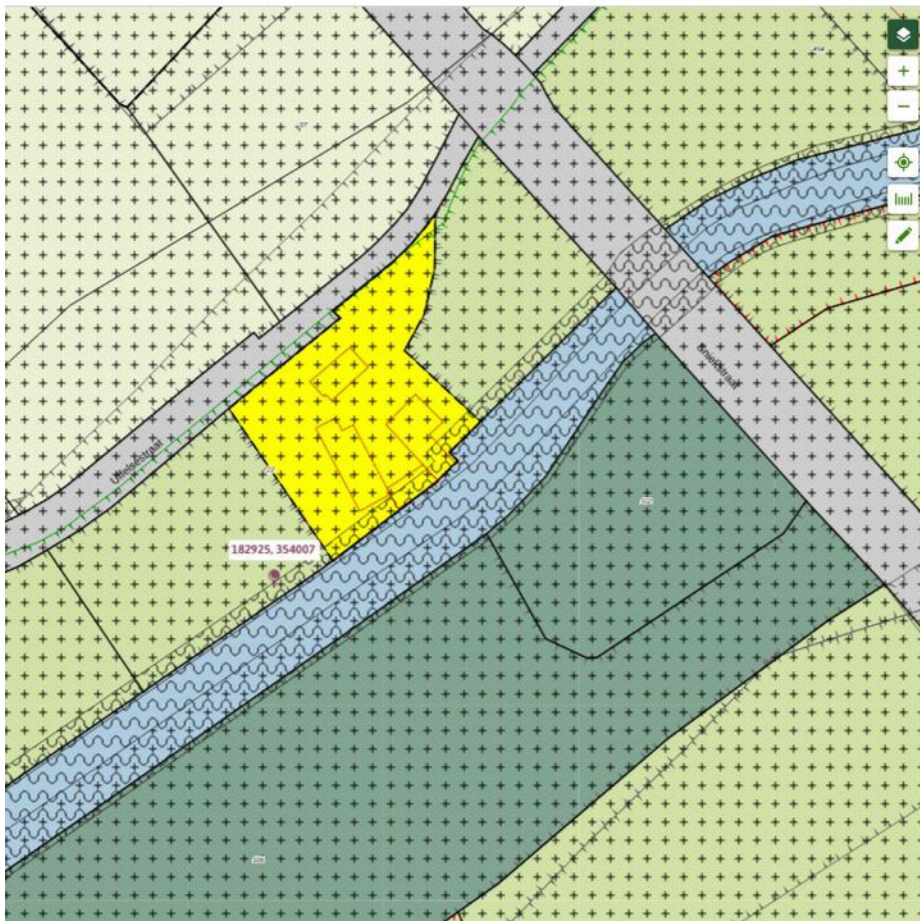
Hiervoor is ook subsidie verleend. Deze subsidie wordt in 5 termijnen uitbetaald waarvan er reeds 2 zijn uitbetaald. Het totale bedrag bedraagt circa €24.000,-. De reeds uitbetaalde subsidie zal overgedragen worden aan de de nieuwe eigenaar.



Het object is gelegen in het bestemmingsplan 'Reparatie- 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'.

Binnen de bestemming Wonen, ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatief medegebruik' is tevens kleinschalig recreatief medegebruik toegestaan in de zin van een ontmoetingscentrum tot een oppervlak van 175 m², kleinschalige sociaal-culturele evenementen, gastenverblijf, tenten voor trekkers alsmede een koffiehuis/tearoom;

De bijbehorende voorschriften kunt u vinden op 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 Gerelateerd

Overig Toelichting

Bestemmingsvlakken (3)

☒ Waarde - Archeologie 5 >

☒ Waterstaat - Waterlopen >

☒ Agrarisch met waarden - 4 >

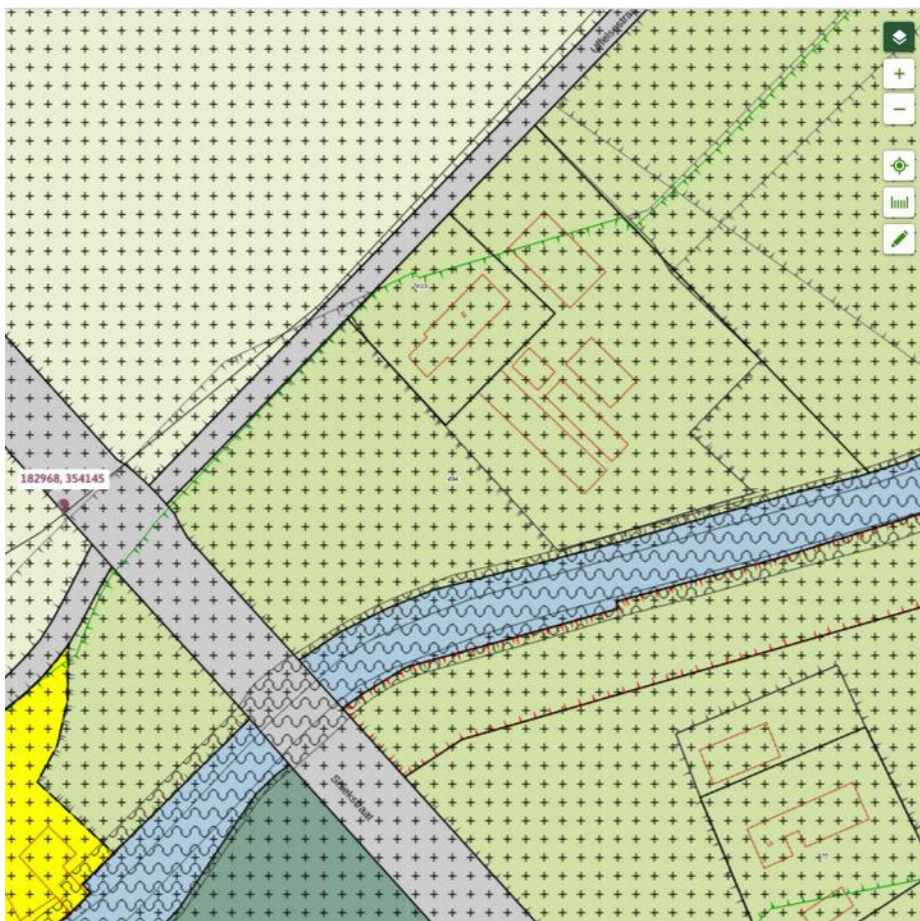
Gebiedsaanduidingen (4)

☐ 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 Gerelateerd

Overig Toelichting

Bestemmingsvlakken (3)

☒ Waarde - Archeologie 6 >

☒ Waarde - Archeologie 5 >

☒ Agrarisch >

Gebiedsaanduidingen (2)

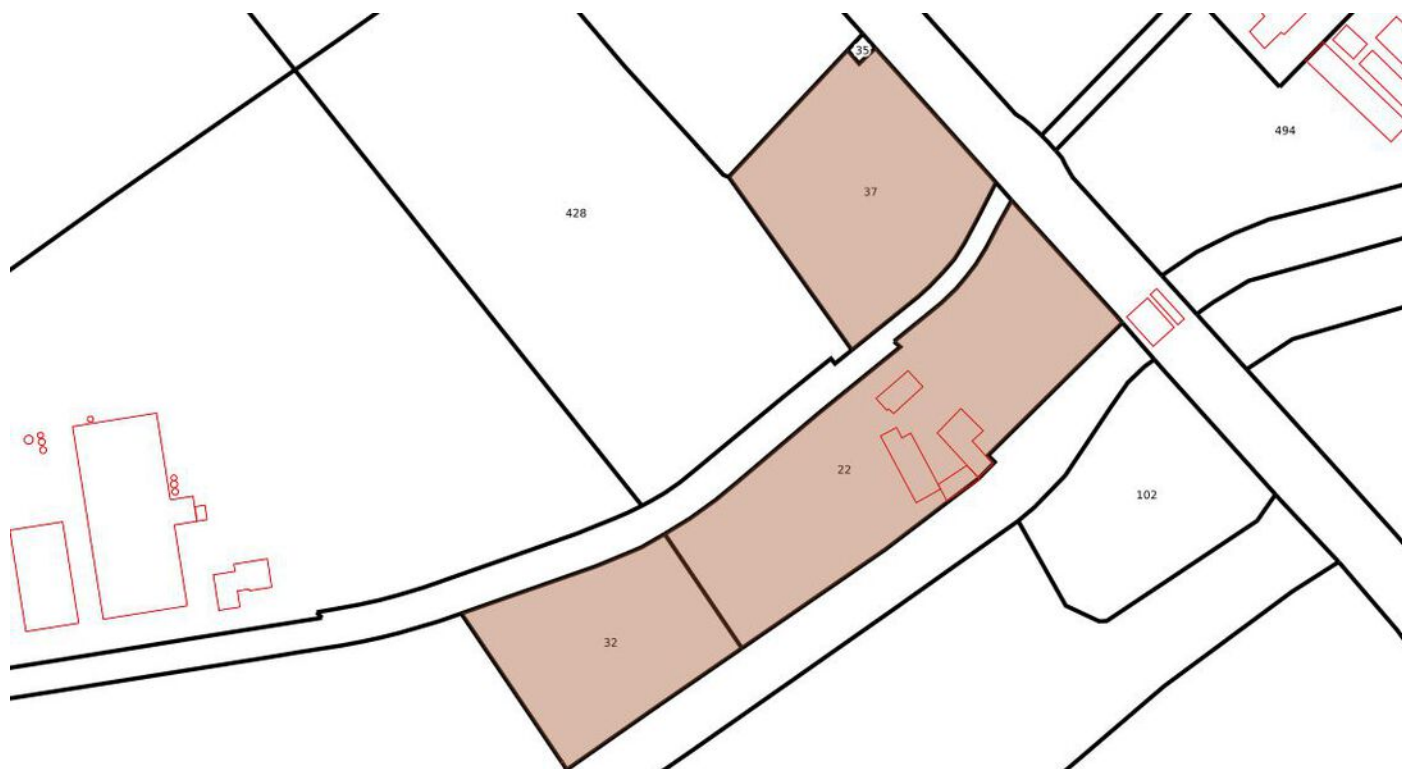
☐ overige zone - oud bouwland >

☐ milieuzone - boringsvrije zone >

— Ligging

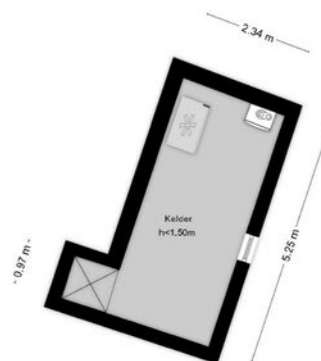
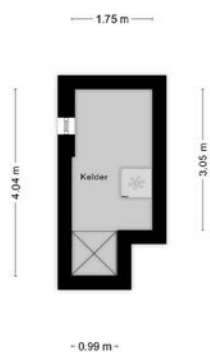
Het object is landelijk gelegen in het buitengebied van het dorp Haler. Voor de voorzieningen kan men terecht in Weert. Weert beschikt over een centrum met een gevarieerd en uitgebreid winkelaanbod, een bioscoop, enkele basisscholen, een middelbare school, sportscholen, een grote bouwmarkt en diverse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





Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Hunsel, sectie L, nummers 22, 32, 37, tezamen ter grootte van 1 hectare, 75 are en 21 centiare (17.521 m²).

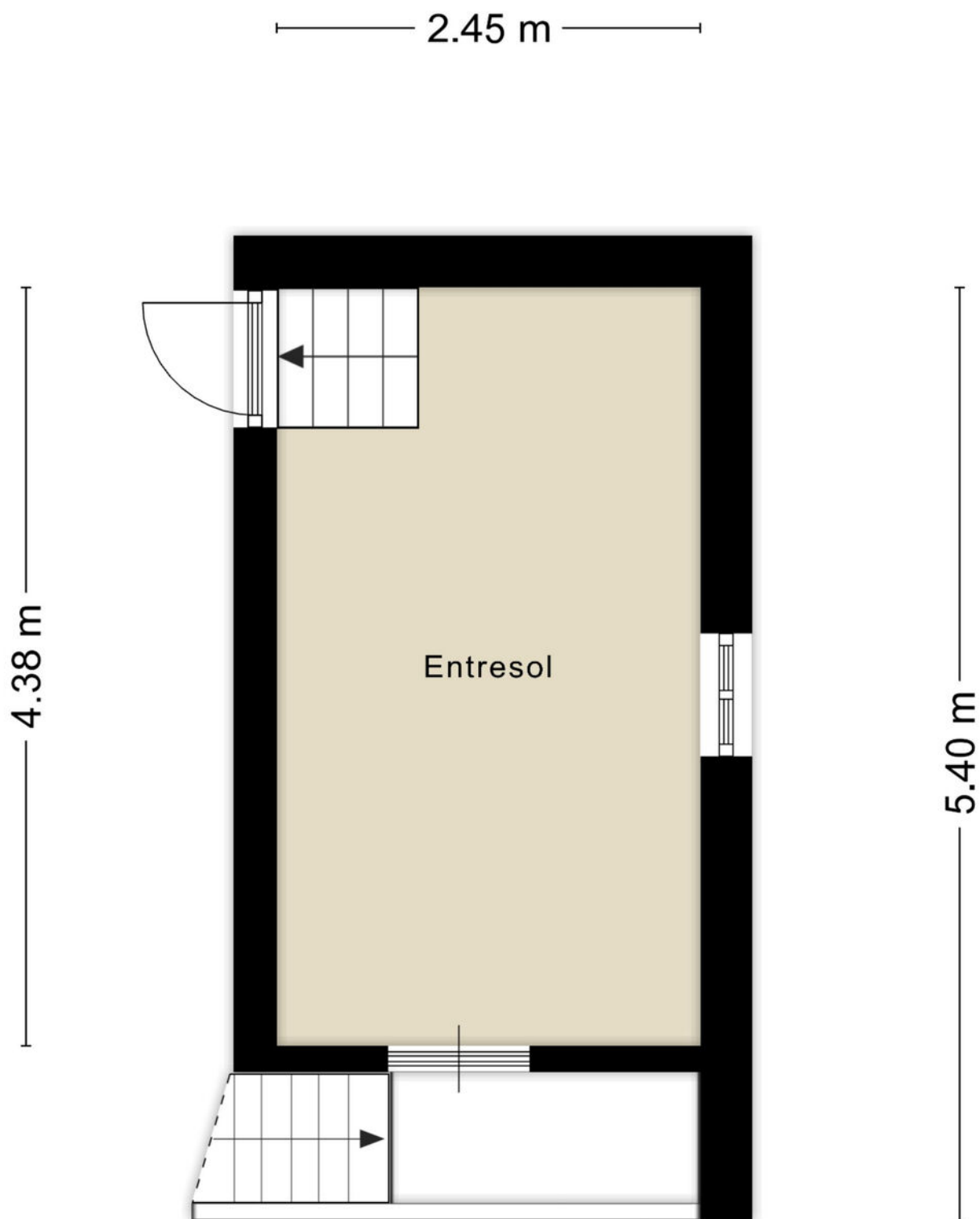
Plattegronden



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

— Plattegronden



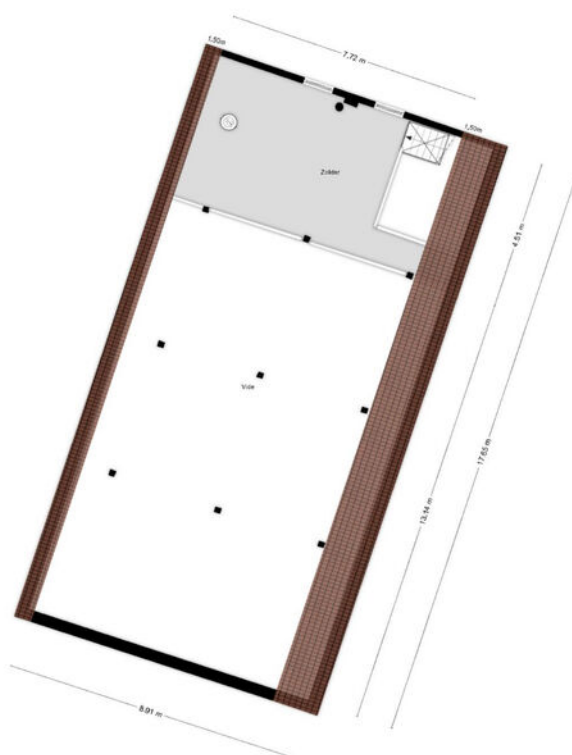


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

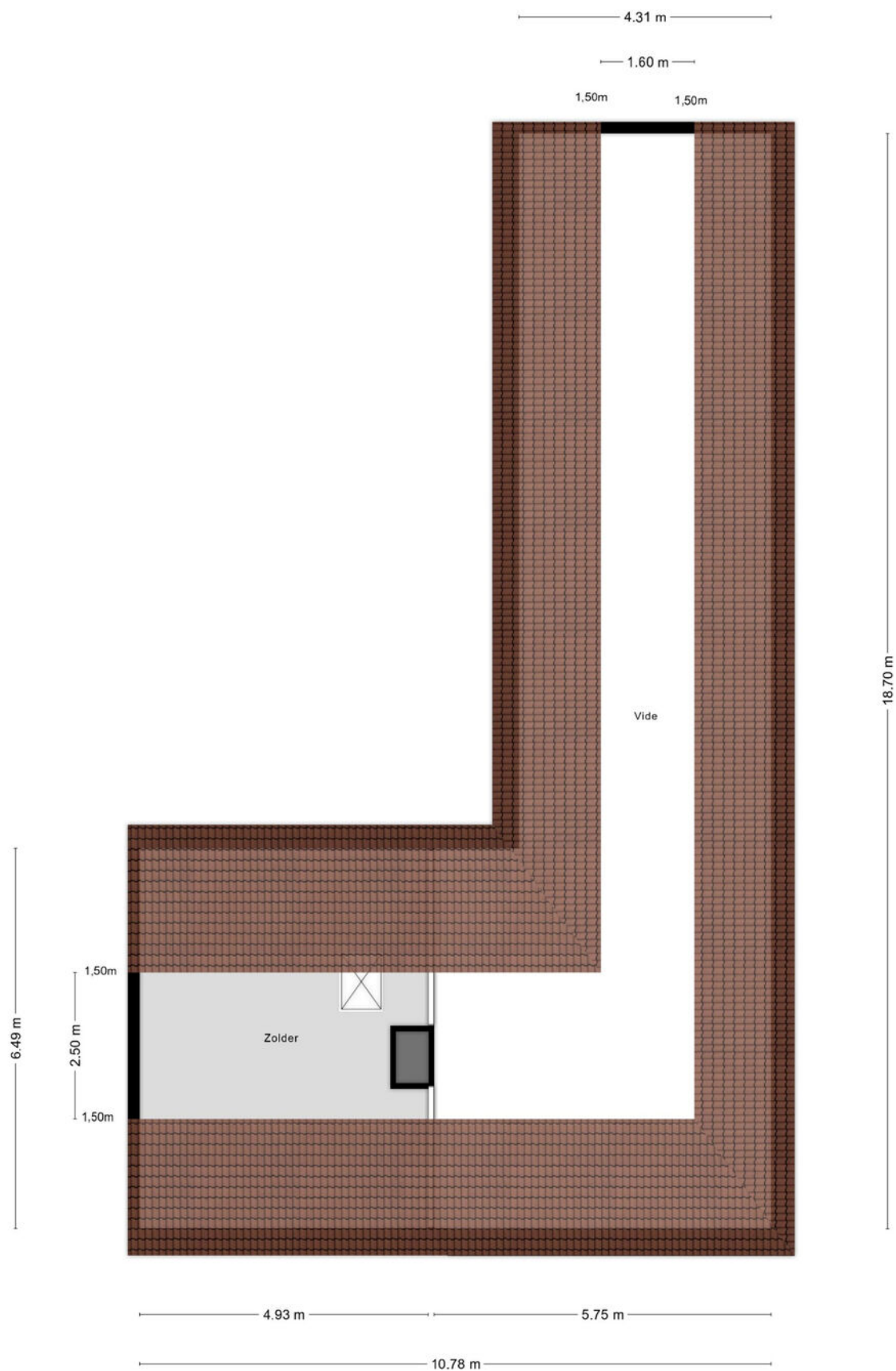
Plattegronden



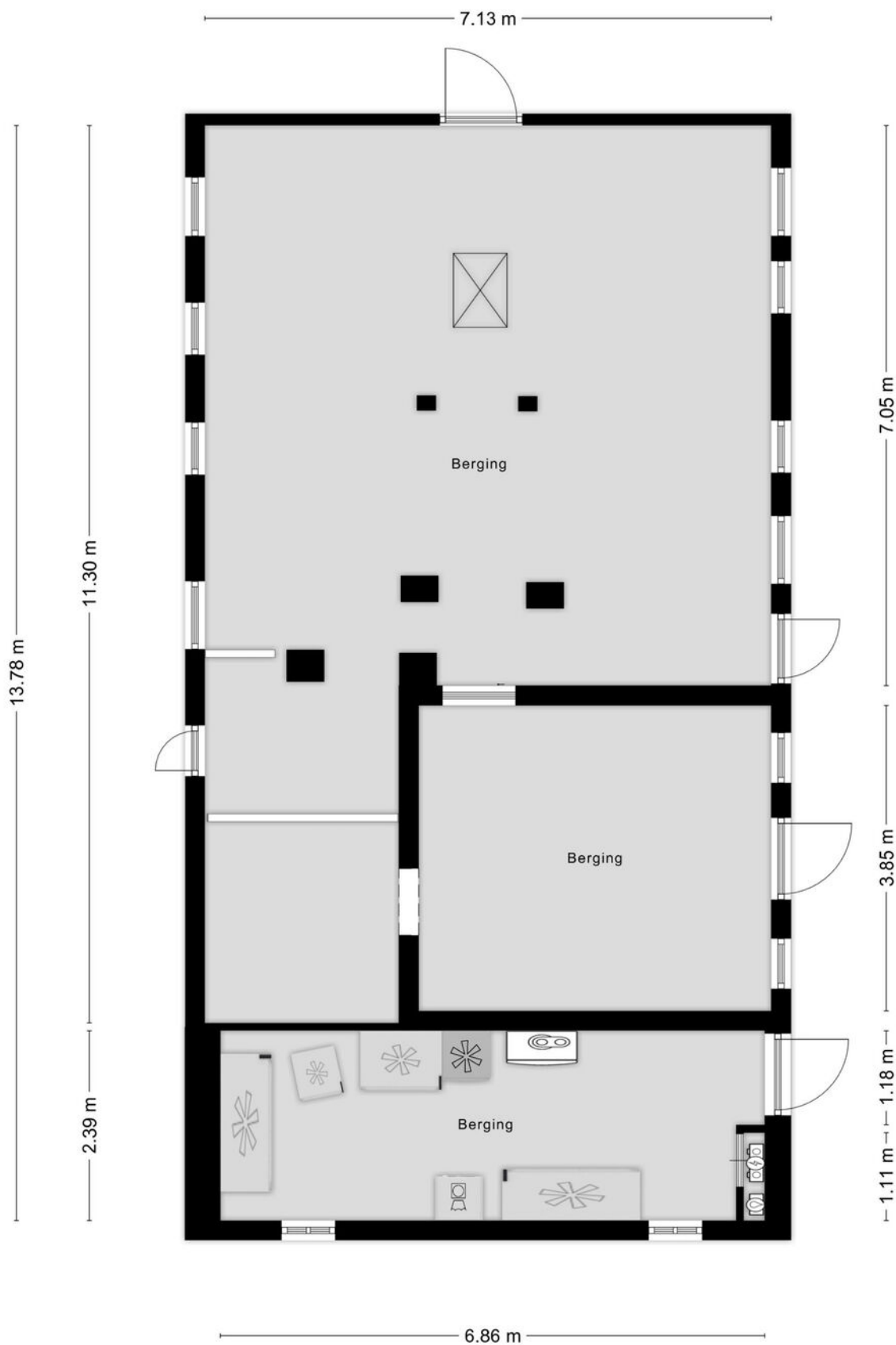
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© 2008 www.sibbe.nl



— Plattegronden

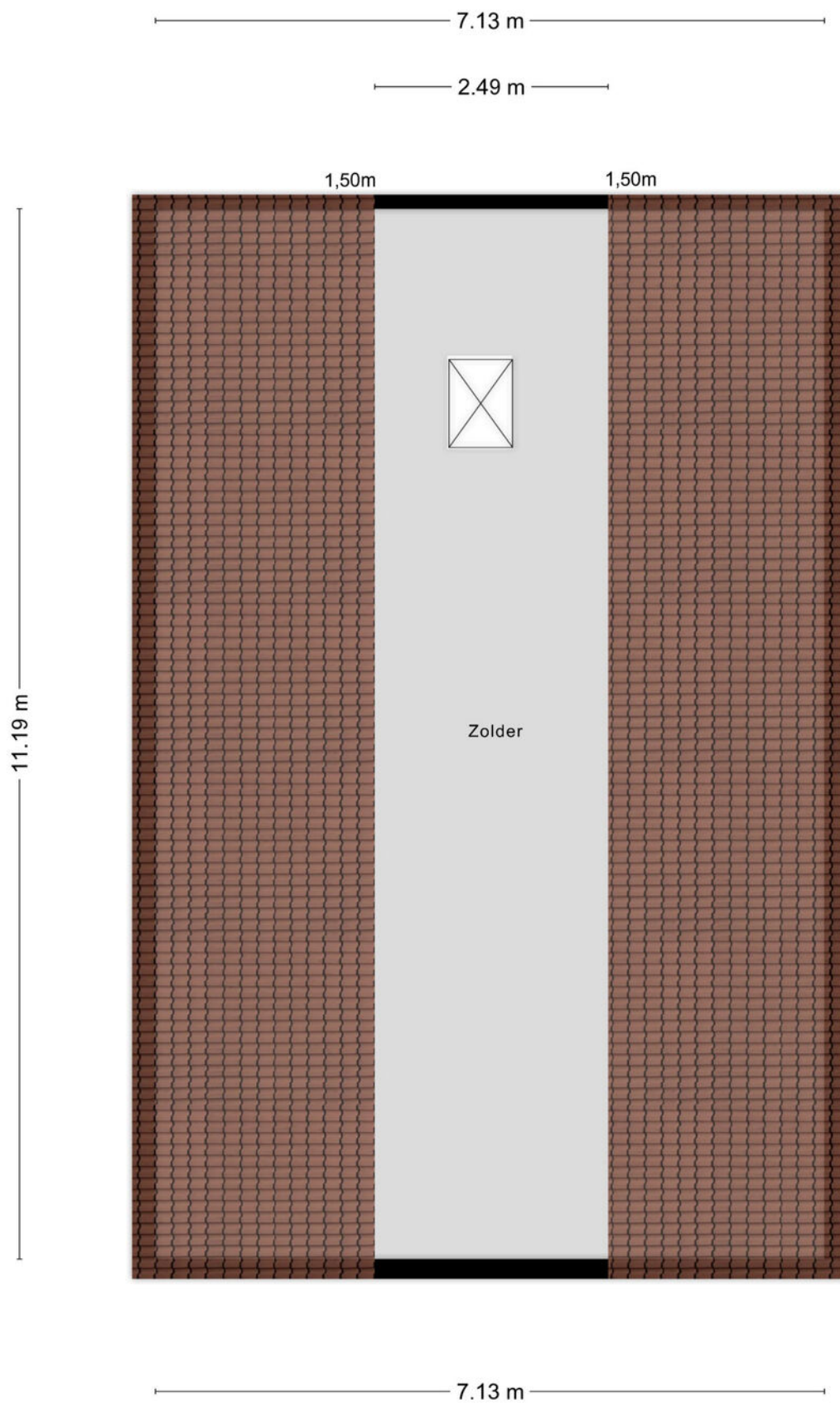


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

— Plattegronden



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

— 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 bieding

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 u biedt 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 consumentenbonden 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 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.

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