



Midden-Limburg

Aelmans Woningmakelaars

Hoogstraat 55

ELL

**BUITEN
STATE**
makelaars

cib
NVM



Ligt hier uw toekomst?

Wie weet gaat u een schitterende toekomst tegemoet in Ell.
Heeft u een vraag, wenst u meer informatie over deze woning of wilt u een bezichtiging plannen? Uw makelaar staat voor u klaar.



Evelien Corbey
NVM Register Makelaar &
Taxateur

+31 (06) 35 31 12 10
ecorbey@aelmans.com

Adres:

- Hoogstraat 55, 6011 RX



Kenmerken:

- **Vraagprijs:** € 645.000,- k.k.
- **Bouwjaar:** 1909
- **Woonoppervlakte:** 437 m²
- **Externe bergruimte:** 39 m²
- **Perceeloppervlakte:** 1624 m²

Energie:

- **Energielabel** F
- **Verwarming:** C.v.-ketel, houtkachel
- **Isolatie:** Dubbel glas

Overig: Tekst

Welkom bij Aelmans

Met een team van zo'n 25 vastgoedspecialisten zijn wij dagelijks bezig met vastgoedvraag en -aanbod. We begeleiden dan ook honderden transacties en taxaties op jaarbasis.

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.

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

Unieke kans

Monumentale woning "De Fuus" aan de Hoogstraat 55 in Ell. Historie en modern wooncomfort

Het karakteristieke monumentale pand "De Fuus", een voormalige melkfabriek uit 1909, combineert historische charme met modern comfort en een overvloed aan ruimte. Het pand ligt op een royaal perceel van circa 1.595 m², strategisch gesitueerd tussen Ell en Hunsel, en is ideaal voor een groot gezin, wonen met werkruimte aan huis of creatieve toepassingen.

Historie en karakter

Oorspronkelijk en oerdegelijk gebouwd als melkfabriek en later het woon-atelier van priester-kunstenaar Jean (Sjang) Adams, ademt "De Fuus" geschiedenis. De hoge, ronde fabrieksschoorsteen, de baksteenarchitectuur en de geveltop met de naam "De Fuus" herinneren aan het oorspronkelijke gebruik. De voormalige silo is in de woning geïntegreerd en zorgt voor unieke daglichttoetreding en een karakteristieke uitstraling.

Renovaties/restauraties en goede onderhoudsstaat

Sinds 2023 is het pand door de huidige eigenaren gerenoveerd, waarbij historische details behouden zijn gebleven en substantiële verbeteringen zijn aangebracht.

- Nieuwe C.V.-ketel 2026 (voorziening aansluiting warmtepomp);
- Platte daken aan zowel de voor- als achterzijde vernieuwd (2025);
- De houten kozijnen met dubbel glas/ HR++ zijn deels vernieuwd en voorzien van schilderbeurt in 2024-2025;
- De gevels zijn geschilderd;
- Dakgoten, ged. nieuwe pannen/nokpannen en de boeiboorden vernieuwd;
- Betonnen dakranden gerestaureerd;
- Anti-mosbehandeling 2025;
- Parketvloer in de woonkamer;
- Houtkachel;
- Binnenschilderwerk opgefrist;
- Onderhoud van de tuin, nieuw grind, nieuwe stal, en herinrichting van terrassen.

Verliefd op het interieur? Overname van diverse meubels is mogelijk!

Bestemming

Het woonhuis is gelegen binnen het geldend bestemmingsplan van de Gemeente Leudal en beschikt over de bestemming 'wonen'. Een gedeelte van de weide beschikt over een bestemming 'agrarisch'.

De indeling

Begane grond

Via een bestraat looppad bereikt u de karaktervolle overdekte entree.

De ontvangsthal is ruim, licht en voorzien van hoge ramen en een tegelvloer. Vanuit de ontvangsthal en tussenhal heeft u toegang tot de bijkeuken, garderobe, toiletruimte en de trap naar de verdiepingen.





Aan de voorzijde van de woning, aansluitend aan de woonkamer, ligt een multifunctionele kantoorruimte met aparte entree, ideaal voor werken aan huis.

Via de hoger gelegen woonkamer en het portaal is de leefkeuken en de slaapkamer bereikbaar. Het portaal beschikt over een vlizotrap naar de zolderruimtes.

De landelijke leefkeuken is ruim en functioneel, met een wandopstelling, 1,5 spoelbak, 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast en vaatwasser. Grote ramen bieden zicht op de tuin, en vanuit de keuken is er toegang tot de lager gelegen bijkeuken.

De masterbedroom is ruim van opzet en heeft een prachtige openhaard. De openslaande deuren en ramen bieden veel lichtinval. Bovendien is er nog een kast aanwezig.

De bijkeuken is volledig betegeld en voorzien van een kleine keukenopstelling met spoelbak en oven. De ingebouwde kasten en de authentieke kachel geven een klassieke uitstraling. Vanuit de bijkeuken is het souterrain bereikbaar. Het souterrain bestaat uit multifunctionele ruimtes en een wijnkelder, bereikbaar via een houten trap.

De wasruimte is volledig betegeld en beschikt over de aansluitingen voor het witgoed en een wastafel.

Bovendien is er een ruime hobbykamer aanwezig, met authentieke keukenopstelling en een tegelvloer. Hier is tevens de meterkast gesitueerd.

Een prachtig pluspunt aan deze woning is de tuinkamer, met openslaande deuren naar de tuin, een grote raampartij, voorzien van tv aansluiting én een keukenblok. Een heerlijke ruimte om te ontspannen. Bovendien is hier een apart toilet aanwezig. Vanuit de tuinkamer is tevens een royale zolder te bereiken middels een vaste houten trap.

Verder leidt een gang naar het gastentoilet, een slaapkamer en een badkamer. Het gastentoilet is uitgerust met een fonteintje, zwevend toilet en urinoir. De betegelde badkamer voorziet in een ligbad, een douche en een dubbele wastafel.





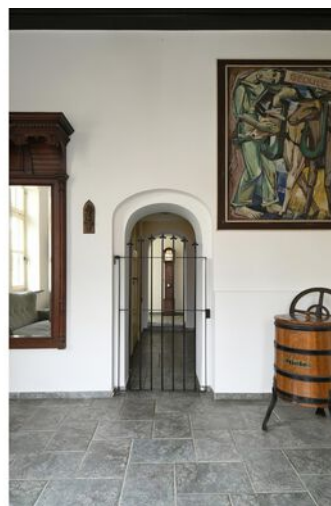












De indeling

Eerste verdieping

De houten trap in de tussenhal biedt toegang tot de tussenverdieping met de overloop, een slaapkamer, eigen badkamer en de stookruimte.

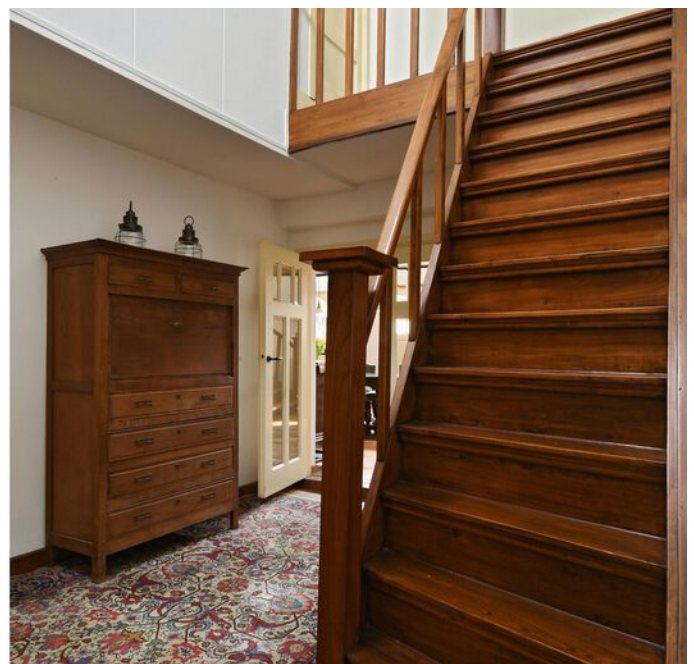
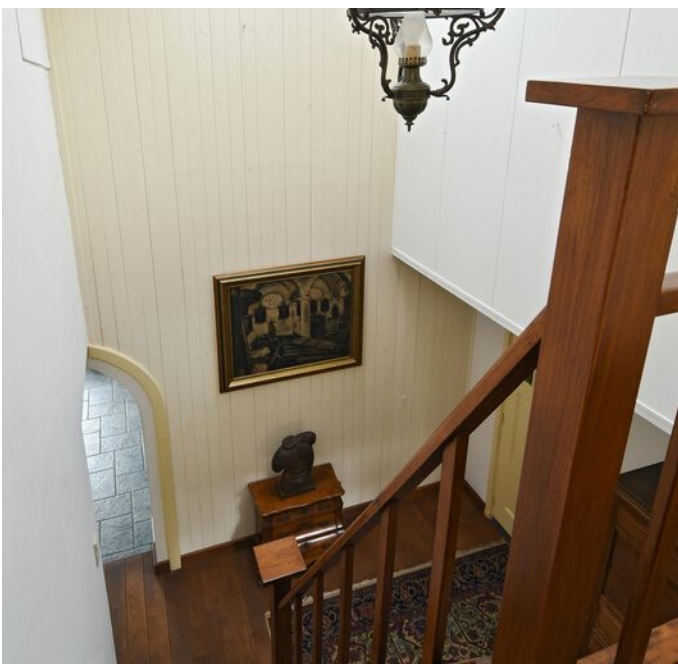
De slaapkamer is ruim van opzet en is uitgerust met een laminaatvloer.

De badkamer met tegelvloer beschikt over een toilet, wastafel en douche.

Vanuit hier is de separate stookruimte toegankelijk met de nieuwe C.V.-opstelling (2026).

Vanuit de vlizotrap zijn diverse zolderruimtes te bereiken. Hier bevinden zich nog de authentieke ramen.

Vanuit de vaste trap in de tuinkamer zijn meerdere zolderruimtes te bereiken. Deze ruimtes bieden volop mogelijkheden voor het creëren van extra slaapkamers of kunnen gebruikt worden als opslagruimte





De indeling

Tuin

De tuin ademt groen en is sfeervol ingericht met een terras, gazon, vijver, moestuin en een weide met stal voor kleine huisdieren.

De dubbele vrijstaande garage met twee sectionaal poorten biedt plaats voor voertuigen en opslag.

Er is een nieuw kippenhok geplaatst.

De tuin is fraai aangelegd met diverse bomen, hagen en beplanting.





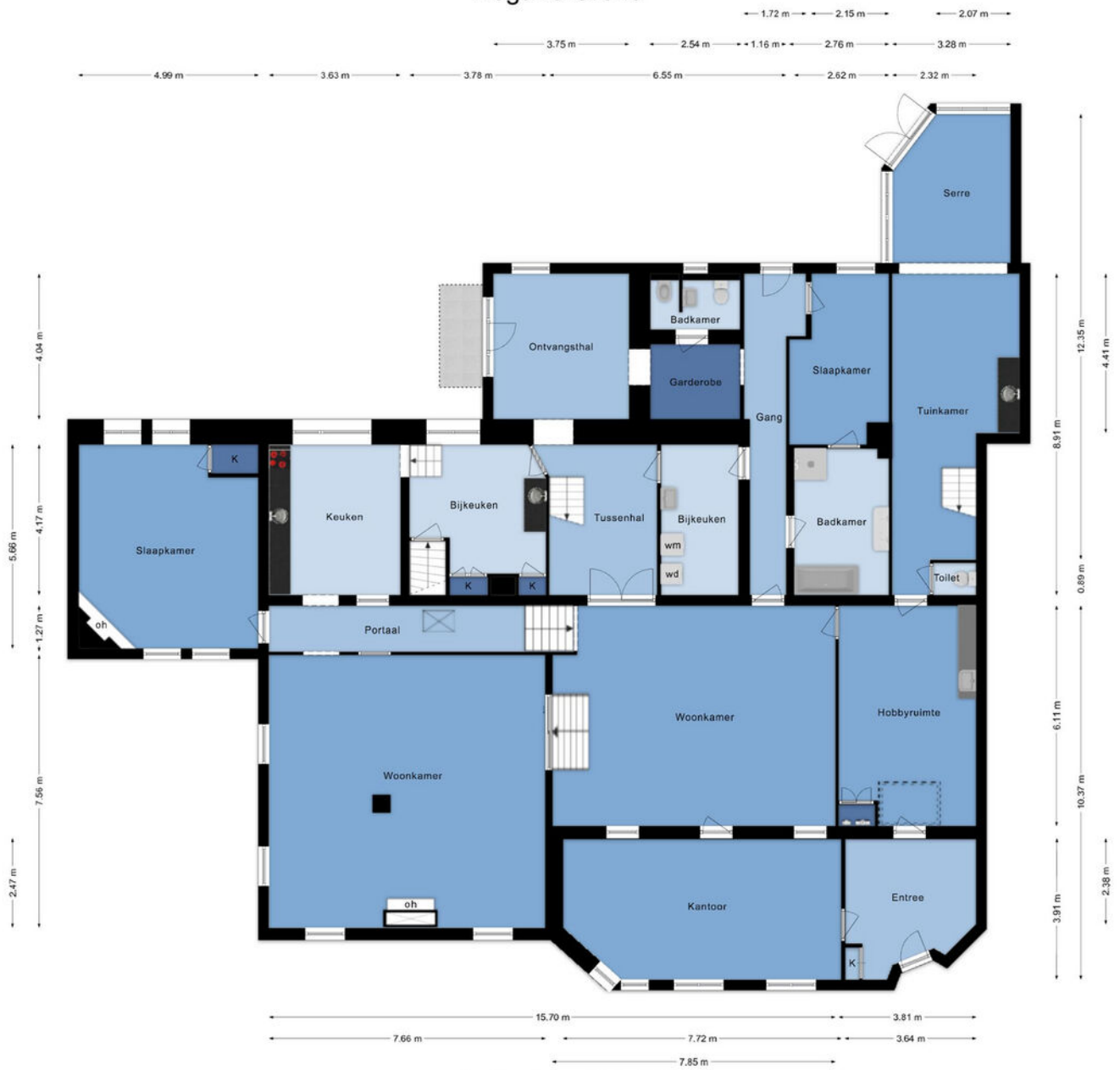




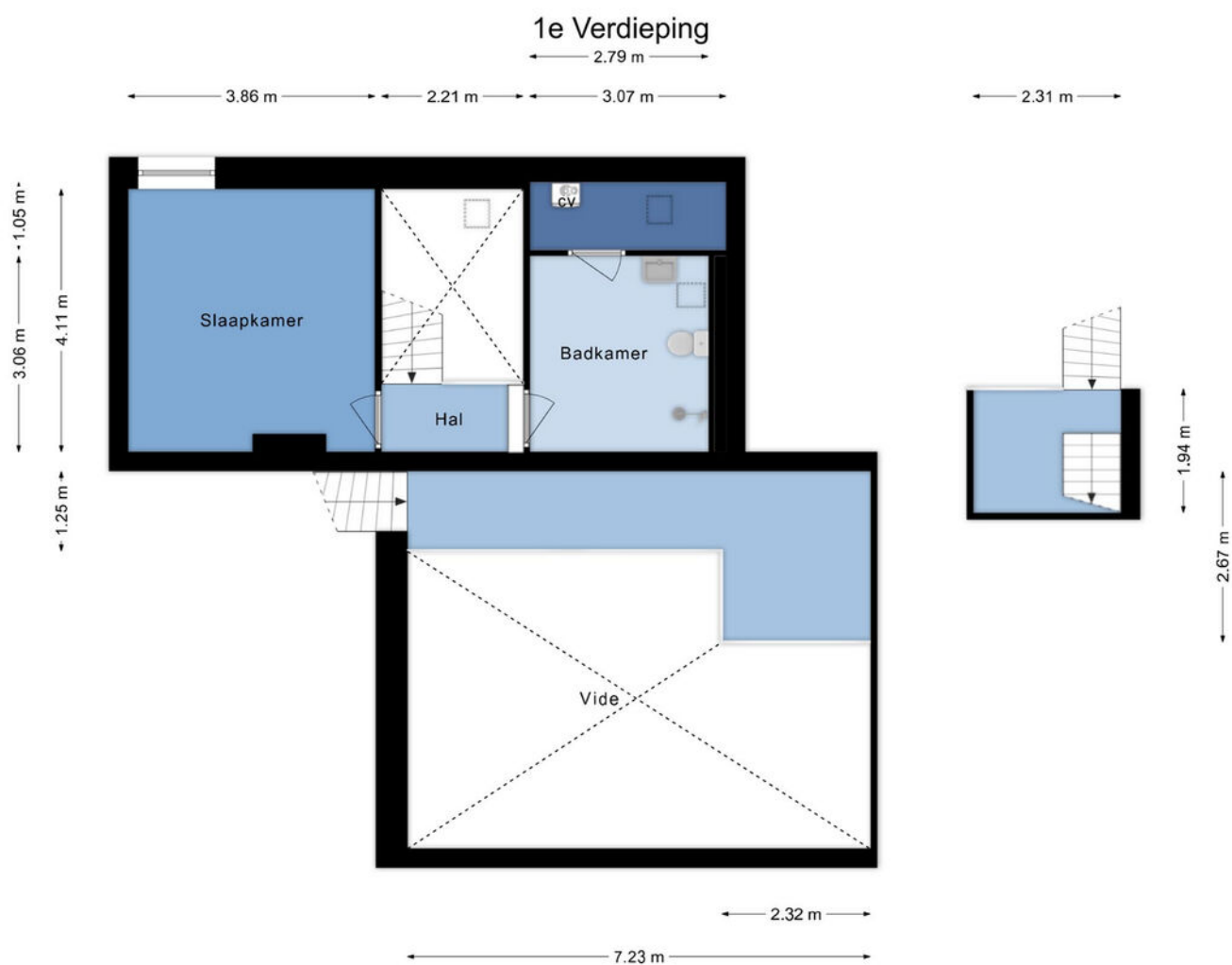




Begane Grond

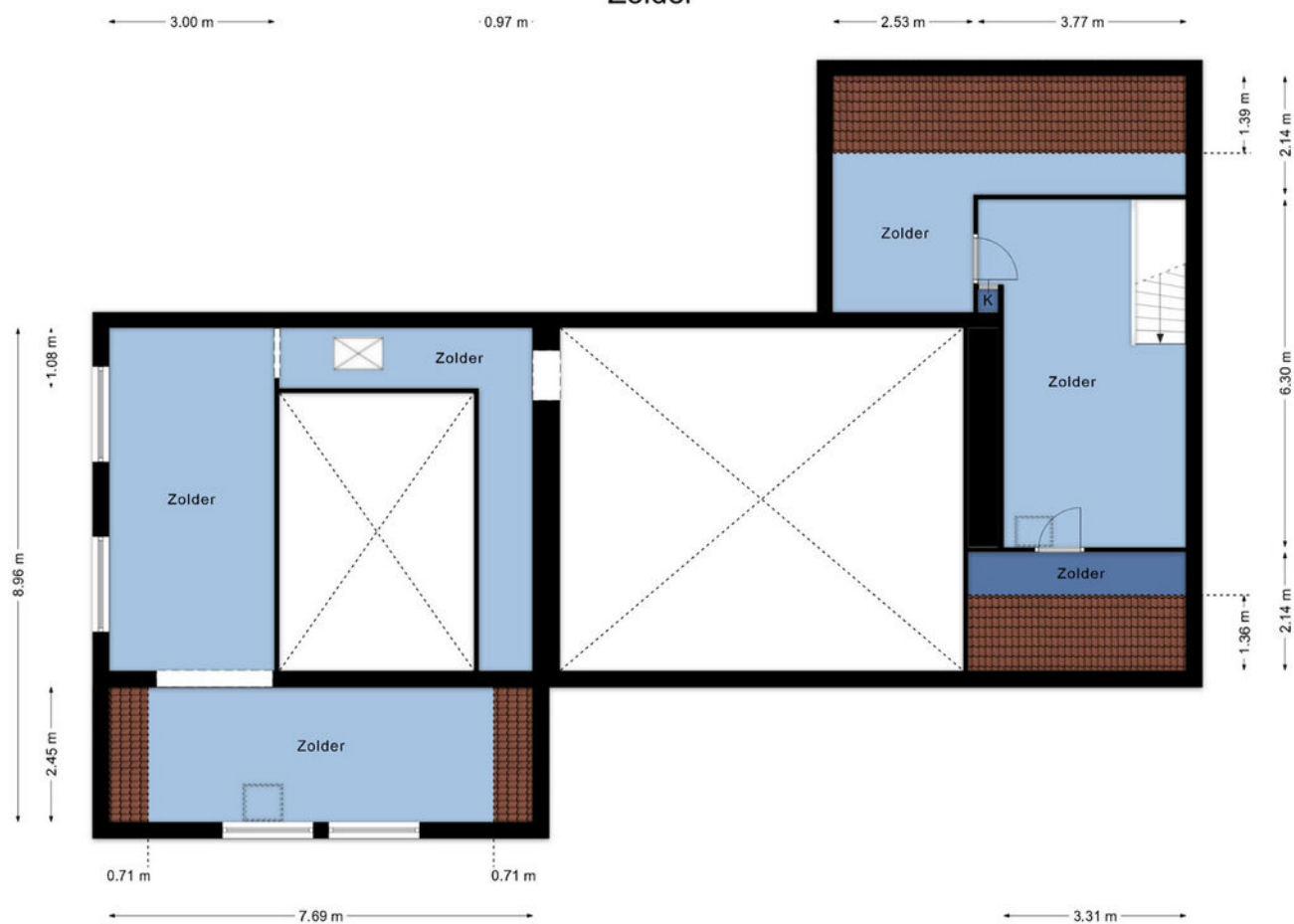


Deze plattegronden zijn voor indicatieve doeleinden.
Er zijn geen rechten aan te ontfenen.

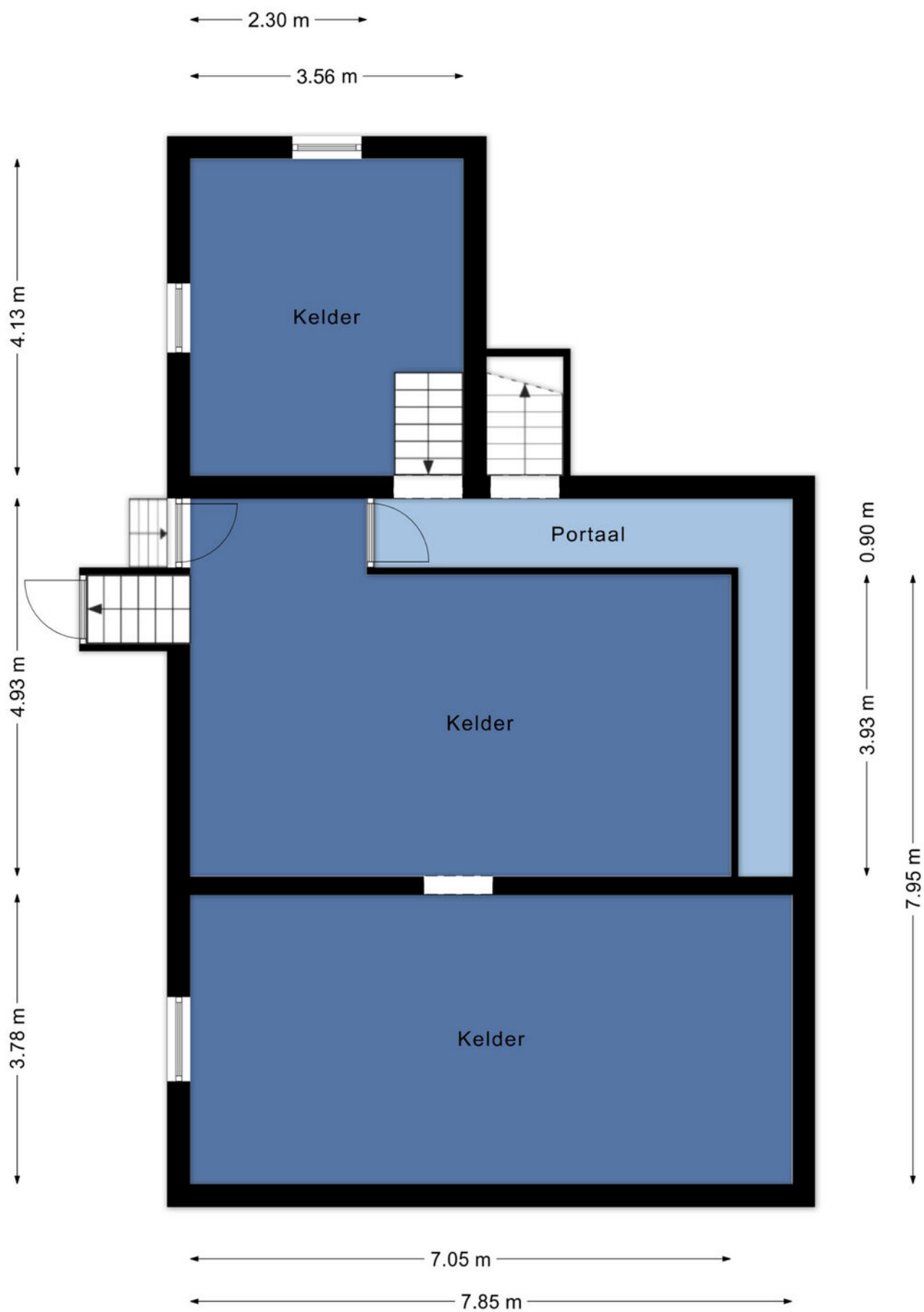


Deze plattegronden zijn voor indicatieve doeleinden.
Er zijn geen rechten aan te ontleen.

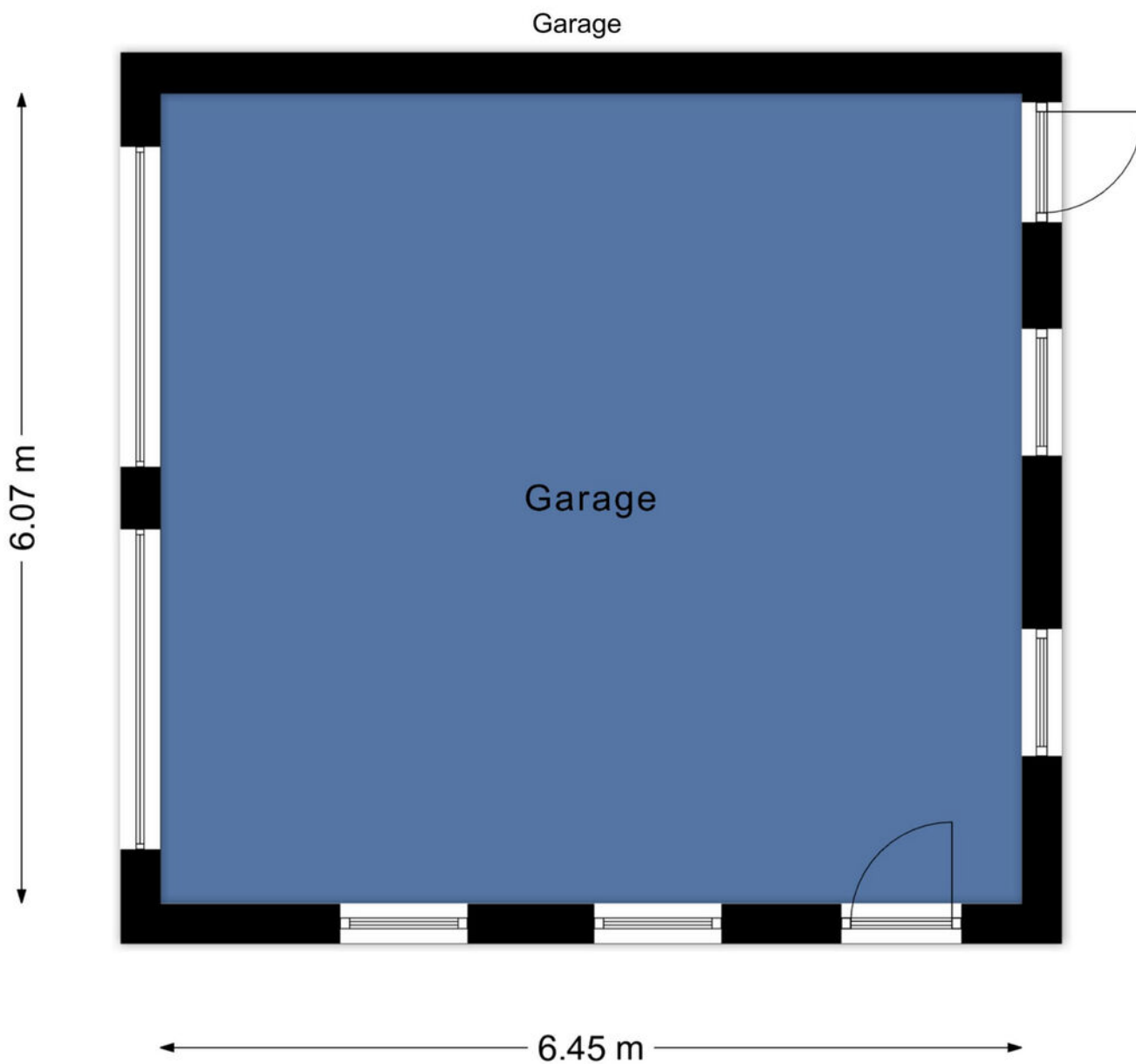
Zolder



Deze plattegronden zijn voor indicatieve doeleinden.
Er zijn geen rechten aan te ontfen.



Deze plattearonden zijn voor indicatieve doeleinden.



Deze plattegronden zijn voor indicatieve doeleinden.
Er zijn geen rechten aan te ontfen.

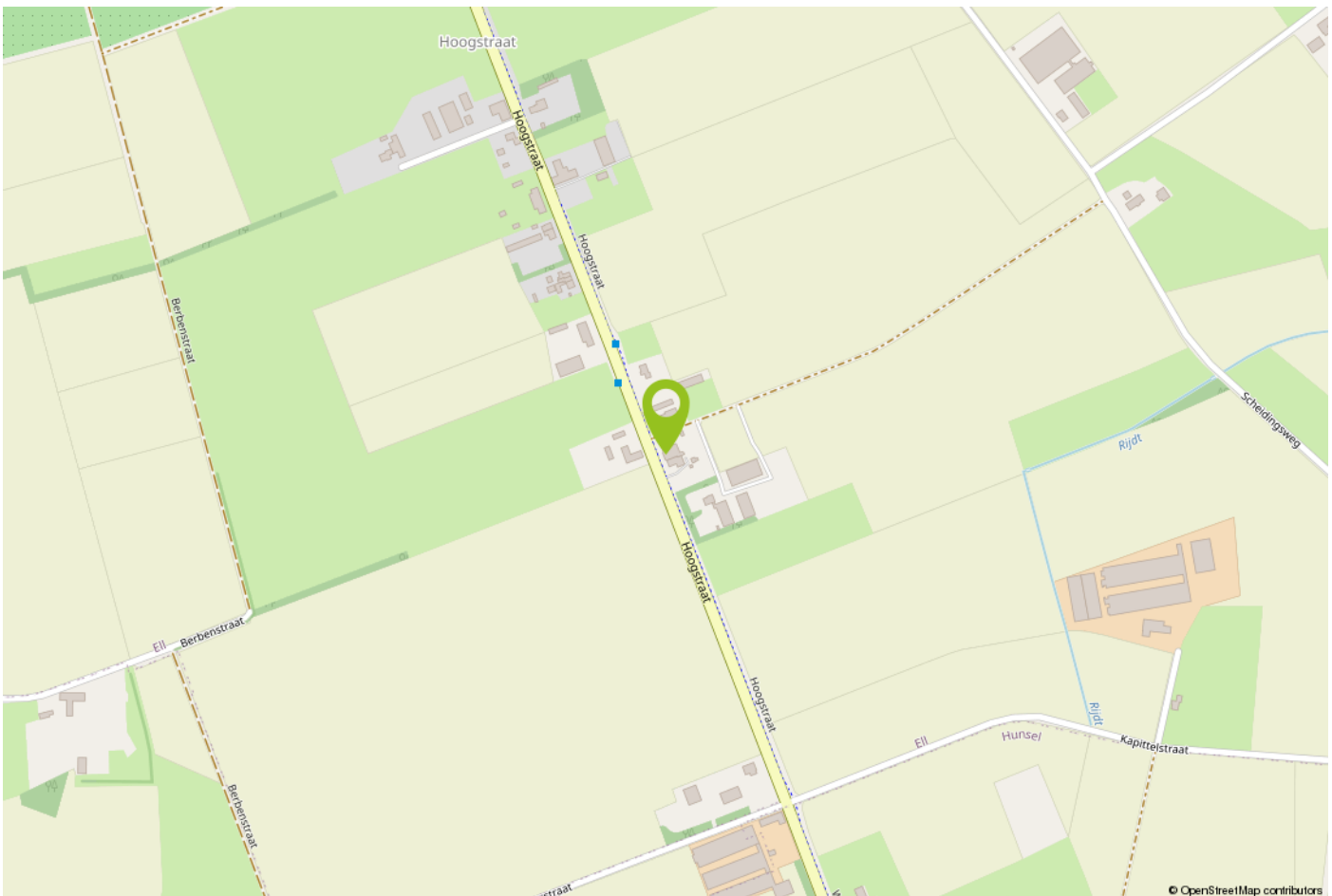
De ligging

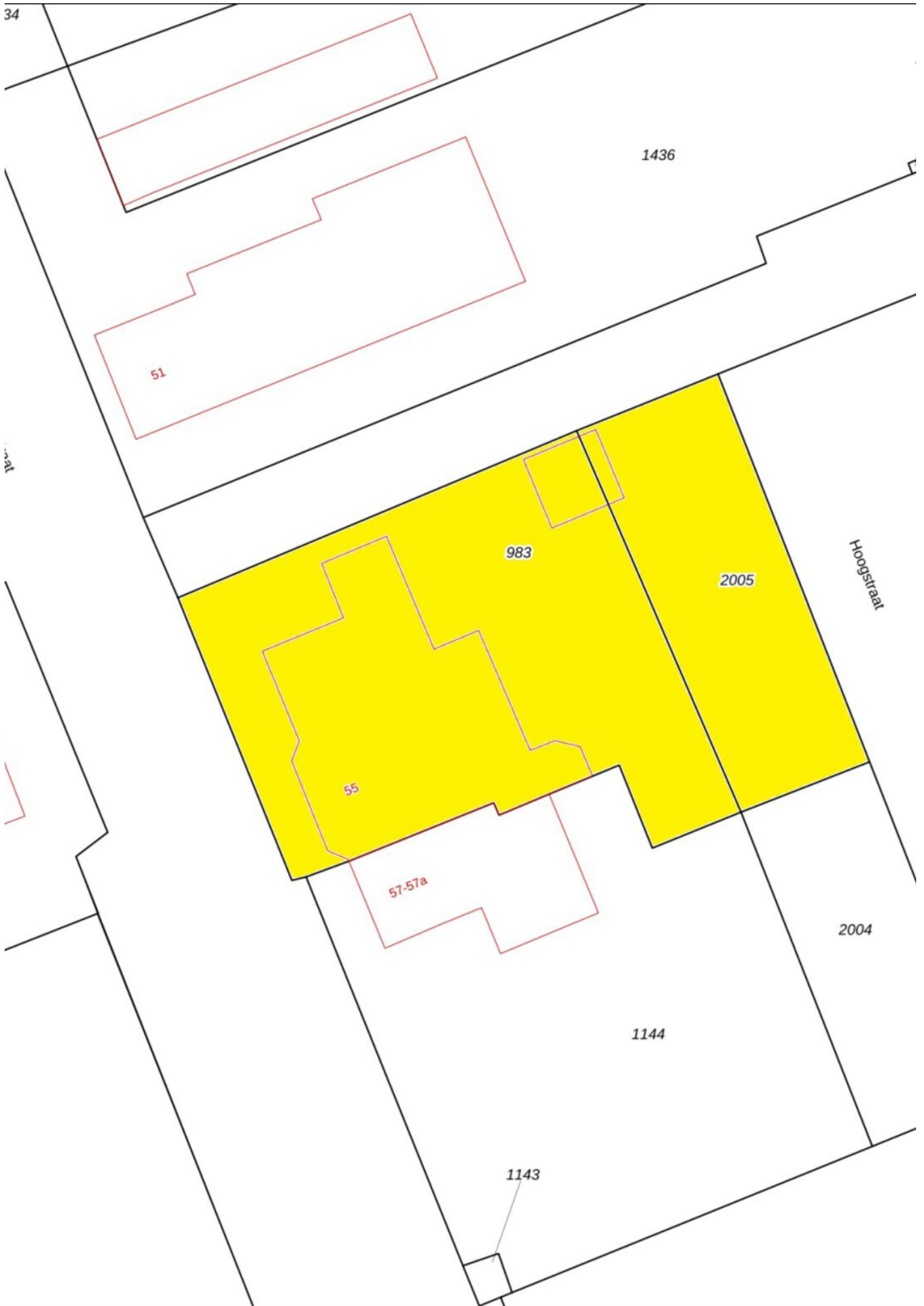
Het pittoreske dorp Ell, in de gemeente Leudal in Limburg, combineert rust, groen en een hechte gemeenschap. Voor haar inwoners biedt het dorp een keur aan voorzieningen. Zo is er het dorps huis, het kloppend hart van het dorp voor bijeenkomsten, feesten en culturele activiteiten. Sportliefhebbers kunnen terecht bij SV Ell voor voetbal of bij de lokale tennisvereniging. Voor dagelijkse boodschappen en een gezellige ontmoeting zijn er winkels, een cafetaria en een paar lokale horeca-gelegenheden.

Voor gezinnen met kinderen is Basisschool De Bongerd de centrale plek voor onderwijs, terwijl peuterspeelzaal en kinderopvang in de omgeving zorgen voor een goede start voor de allerkleinsten.

Bereikbaarheid is ook goed: het dorp ligt gunstig aan regionale wegen en is met de fiets uitstekend verbonden met omliggende dorpen en natuurgebieden. Openbaar vervoer per bus biedt verbinding naar grotere kernen zoals Roermond en Weert.

Ell biedt een prettige mix van rust, voorzieningen en gemeenschap, omringd door het mooie Limburgse landschap langs de Maas. Een dorp waar jong en oud zich thuis voelt.





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; 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 totdat 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 consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen opgenomen als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.



Over Aelmans

Vastgoed gaat niet over stenen, het gaat over u. Over de stap die u met de aan- of verkoop van uw huis zet. Over de geruststelling dat uw eigendom goed beheerd wordt. Over de plannen die u met ons advies kunt waarmaken.

Met onze ervaring en brede dienstenpakket staan we u in elke situatie bij. Onze vastgoedspecialisten werken daarbij nauw samen met collega's uit andere werkvelden. Is er een onderzoek nodig? Een vergunning? Aan- of verbouw? Of zijn er complexe omstandigheden die vragen om een integrale aanpak? Dan bent u bij Aelmans aan het juiste adres.

Met ons zeer ruime, veelzijdige aanbod woningen, nieuwbouw, bouwkavels, 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.





**EXCLUSIEF AANBOD,
BUITEN DE BEBOUWDE
KOM**

VRIJGELEGEN

**TENMINSTE 1.000 M2
PERCEEL**

**BELEVING VAN RUST
EN RUIMTE**

**BUITEN
STATE**
makelaars

Buitenstate... nieuwe buitenkansen in wonen!

Buitenstate, een landelijke benadering

Buitenstate is een landelijk merk met een herkenbare, opvallende signatuur. Buiten-state 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 bebouw-de 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 buiten-leven in de breedste zin van het woord. Alle relevante outdoor-evenementen zijn overzichtelijk terug te vinden, even als de gegevens van alle aangesloten Buitenstate- makelaardijen.



Interesse in deze woning?

Neem contact op

**BUITEN
STATE**
makelaars



+31 (0)475 459 260
baexem@aelmans.com

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem



Bekijk deze woning en ons
overige woningaanbod op
www.aelmans.com/aanbod.


aelmans