



TE KOOP

Niesstraat 22 te Ell



Wij bieden deze mooie 2/1 kap woning met balkon en garage op ruim perceel van 445 m² gelegen op goede stand in Ell te koop aan. De benedenverdieping is in 2004 geheel gerenoveerd. De doorzon woonkamer heeft een mooie laminaatvloer. De hal en keuken hebben een lichte keramische tegelvloer. De gehele woning is voorzien van kunststof kozijnen. De verdieping heeft vier slaapkamers en een badkamer. Aan de achterzijde van de woning treft u een grote geheel omsloten tuin met terras aan. Hier is het goed vertoeven. Wist u dat Ell een microklimaat heeft vaak voor net iets betere temperaturen zorgt dan in de rest van Nederland? De A2 ligt op enkele minuten afstand waardoor de steden Eindhoven en Maastricht binnen een half uur te bereiken zijn. Ook vindt u een gevarieerd aanbod van ondernemers in Ell. Zo is er een echte bakker die meerdere malen bekroond is met zijn producten. Een supermarkt, een slagerij, een tuincentrum, een cafetaria, een eetcafé, een kapper en nog veel meer.

ALGEMEEN

Adres	:	Niesstraat 22, 6011 RC Ell
Bouwjaar	:	1971
Gebruiksoppervlakte van de woonfunctie	:	circa 103 m ²
Overige inpandige ruimte	:	circa 30 m ²
Inhoud woning	:	circa 384 m ³
Perceelsoppervlakte	:	445 m ²
Vraagprijs	:	€ 212.000,= kosten koper
Aanvaarding	:	In overleg, kan spoedig



VOORZIENINGEN EN INSTALLATIES

- Elektriciteit : De elektrische installatie is voorzien van voldoende groepen, aardlekschakelaars en dag- en nachtstroom.
- CV installatie : De centrale verwarming en warmwatervoorziening vindt plaats via een HRC combiketel, merk Bosch bouwjaar ca. 2010.
- Isolatie : Het dak van de woning is na-geïsoleerd met minerale wol.
- Kozijnen : De woning is geheel voorzien van kunststof kozijnen met gedeeltelijk dubbele beglazing.
- Screen : Een slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een zonnescreeen.



INDELING

Begane grond

Ontvangsthal met garderobe, meterkast en moderne toiletruimte voorzien van wandcloset. Doorgang naar keuken en woonkamer. De vloer in de doorzon woonkamer is afgewerkt met laminaat. In 2004 is de gehele begane grond gerenoveerd en zijn in de hele woning kunststof kozijnen geplaatst. De keuken is uitgevoerd in een lichte beukentint en voorzien van inbouwapparatuur waaronder een keramische kookplaat, afzuigkap, koelkast, magnetron en vaatwasser. De vloer in de hal en de keuken zijn voorzien van een lichte keramische tegelvloer. Vanuit de keuken heeft u toegang tot de schitterend diepe tuin van maar liefst 30 meter diep. De tuin is gelegen op het oosten. De ramen op de begane grond aan de voor- en achterzijde zijn voorzien van zonneschermen. Vrijstaande garage met kantelpoort.





Eerste verdieping

Op de eerste verdieping treft u vier slaapkamers en een badkamer aan. De grote slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van zonnescreeen en balkon. Badkamer voorzien van douche, toilet en wastafel.





Tweede verdieping

Vanuit de overloop biedt een vlizotrap toegang tot de tweede verdieping waar zich ook de opstelling van de CV installatie bevindt. Het dak is nageïsoleerd met minerale wol.

Tuin

De fantastische tuin is op het oosten gelegen. De tuin is circa 30 meter diep en 10 meter breed. De tuin biedt volop privacy en groen. Vrijstaande garage met kantelpoort.





LIGGING



GEMEENTE LEUDAL

Met 37.000 inwoners heeft de gemeente Leudal een functioneel sterke positie in Midden Limburg. De gemeente is per 1 januari 2007 ontstaan door een fusie van de 4 gemeenten: Heythuysen, Haelen, Hunsel en Roggel & Neer. Hierdoor omvat de nieuwe Gemeente Leudal maar liefst 16 kernen, namelijk: Baexem, Buggenum, Ell, Grathem, Haelen, Haler, Heibloem, Heythuysen, Horn, Hunsel, Ittervoort, Kelpen-Oler, Neer, Neeritter, Nunhem en Roggel. 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 1500 hectare grote Nationaal Park de Groote Peel. Ten oosten en zuiden treft u de Maasplassen aan met volop watersportmogelijkheden en historische plaatsen als Thorn, Roermond en Nationaal Park De Meinweg. Aan de westzijde grenst de Gemeente Leudal direct aan België met grensoverschrijdende fietsroutes en gezellige stadjes zoals Maaseik.



ONDERWIJS

De gemeente Leudal telt 18 basisscholen voor kinderen van 4 tot 12 jaar. Voor kinderen vanaf 12 jaar zijn 2 scholen voor VMBO, 1 school voor Havo en 1 school voor VWO. Naast het reguliere basisonderwijs zijn er in de regio 2 speciale scholen voor basisonderwijs voor kinderen met leer- en opvoedingsmoeilijkheden, voor moeilijk lerende kinderen en voor in ontwikkeling bedreigde kleuters.

ELL

Ell is een dorp in de voormalige gemeente Hunsel in Limburg, gelegen tussen Weert en Thorn. In 2007 ging de gemeente Hunsel, en daarmee Ell, op in de fusiegemeente Leudal. In de omgeving van Ell zijn volop wandel- fiets- en ruiterroutes aanwezig. Voor degene die dit deel van Limburg niet kennen is het een ware ontdekking. Ell heeft voldoende voorzieningen zoals een supermarkt, een slagerij, een bakkerij, een tuincentrum, een cafetaria, een eetcafé, een kapper en nog veel meer. Verder beschikt Ell over een kwalitatief goede basisschool, peuterspeelzaalwerk (VVE-locatie), kinderopvang en bibliotheekwerk onder één dak. Er is een huisartsen groepspraktijk Stramproy – Ell.

OVERIGE VOOR U BELANGRIJKE INFORMATIE

Brochure Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze brochure 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 om in onderhandeling te treden.



- Voor de bieding** Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt, 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.
- 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.
- 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.



**uw woning
of bedrijfspand**

Wilt u uw eigen woning, appartement of bedrijfspand verkopen of verhuren? Hiervoor bent u bij Ingrid Ververs Makelaars en Juristen aan het juiste adres. Wij zijn graag bereid u vrijblijvend een prijsadvies te geven en u te informeren over wat wij gedurende het volledige verkoop of verhuurproces voor u kunnen betekenen.

Gegevens kantoor

Indien u meer informatie of een bezichtiging wenst kunt u contact opnemen met ons kantoor te Heythuysen.

Ingrid Ververs Makelaars & Juristen

Dorpstraat 65

6093 EB Heythuysen

Tel: 0475 – 44 00 15

Mob: 06 – 25 34 04 49

www.ingridververs.nl

email: info@ingridververs.nl

