



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Hoofdstraat 45

6281 BB Mechelen

€ 380.000,- k.k.



**Dionne
Schrouff-Vanderheijden**
Register makelaar -taxateur



**Esther
Simons-Erven**
Binnendienst medewerkster



**Marijke
Kleijnen**
Assistent makelaar

Dionne makelaars

De huizenspecialist in Zuid Limburg

Welkom in deze woningbrochure. Leuk dat je interesse hebt in het aanbod van Dionne makelaars. We helpen je graag bij het vinden van een huis in het Limburgse heuvelland, door je alles te vertellen over dit prachtige exemplaar in Mechelen.

Voordat we beginnen, eerst nog iets over ons enthousiasme. Dagelijks zetten wij

ons in om huizenzoekers zoals jij te helpen. Dat doen we met aandacht en kennis van zaken. Dionne makelaars bestaat uit een team van alleen maar vrouwen, die graag net dat stapje extra zetten.

Niet voor niets noemen wij onszelf dé huizenspecialist in Zuid-Limburg.





Punctueel

Kwaliteit kenmerkt ons werk. Bij alles wat we doen gaan we voor de beste resultaten.



Specialist

Zuid Limburg is ons terrein. We zijn er al jaren actief en we voelen ons hier als een vis in het water.



Persoonlijk

Wij zijn altijd gericht op jouw wensen en mogelijkheden. Wij denken met je mee en spelen in op jouw situatie.



Proactief

Altijd een stapje extra, dat mag je verwachten van Dionne makelaars. We zorgen ervoor dat we doen wat we zeggen!

werken waar we wonen, hier in het heuvelland, waar het leven op z'n mooist is. Als makelaar zijn we aangesloten bij branchevereniging VBO en daarnaast zijn we NRVt-gecertificeerd taxateur.

Als je voelt dat het 'klikt' zijn we er vanzelfsprekend ook om jou te helpen bij andere stappen op de huizenmarkt. Denk aan verkoop van de eigen woning, een gratis waardebepaling, een taxatie of begeleiding bij aankoop.

Maar... Genoeg over ons. Tijd om dit huis eens goed te verkennen. Veel leesplezier.

Dionne Schrouff-Vanderheijden

043 - 450 23 33

06 - 10 21 10 38

dionne@dionnemakelaars.nl





Over het huis

Hoofdstraat 45, 6281 BB Mechelen

Gelegen midden in de kern van pittoresk Mechelen ligt deze geschakelde karakteristieke woning met privacyvolle tuin, een object dat verrassend veel ruimte én gebruiksmogelijkheden te bieden heeft.

Het pand kenmerkt zich aan de voorzijde door de typische bouwaard van aanvang 20e eeuw, in de 90'er jaren is het belangrijk verbouwd en uitgebreid aan de achterzijde.

Achter de fraaie voorgevel ontvouwt zich een zee van ruimte en een speelse indeling, met onder meer een heerlijke leefruimte met lichte woonkamer en semi open keuken en ook ruime slaapkamers.

Aan de voorzijde vinden we een multifunctionele ruimte, van origine een winkeltje (met eigen ingang), momenteel in twee ruimtes opgedeeld én voorzien van badkamer.



Deze ruimtes geven brede bestemmingsmogelijkheden, waaronder B&B, detailhandel, mantelzorg, atelier en kantoor aan huis.

Vanuit de woonkamer lopen we de zonovergoten tuin in, een heel aangename plek om te vertoeven en grenzend aan het kabbelende beekje.

Een heerlijk rustig plekje om je lekker terug te trekken met meerdere mogelijkheden voor een fijn terras.

En stap je de voordeur uit, dan loop je direct de kern van Mechelen in met fijne basisvoorzieningen zoals buurtsuper, bakker, slager, bushalte en gezellige horeca binnen handbereik.

Maar ook het omliggende landschap met ontelbare wandelpaden nodigen je uit voor een lange wandeling vanuit je eigen voordeur.

Kortom, een bijzonder woonhuis met een zee van ruimte en brede gebruiksmogelijkheden.

Zoek jij een nieuw thuis dat niet zo doorsnee is?

Dan laten we je deze woning graag zien tijdens een bezichtiging.



Vervolg omschrijving

Mechelen is geliefd als woonplaats en daar zijn legio argumenten voor te benoemen.

Zo beschikt het dorp over een relatief hoog voorzieningenniveau met onder andere basisschool, buurtsupermarkt, bakker, slager en groentewinkel.

Daarnaast floreert de horeca met diverse eetgelegenheden, café en leuke terrassen.

Mechelen wordt omgeven door een groot aantal buurtschappen en gehuchten. Deze buurtschappen hebben echte Limburgse benamingen zoals Hurpesch, Schweiberg, Dal Bissen, Elzet en Bommerig.

Niet alleen de benamingen zijn sprekend, ook de buurtschappen zelf zijn nog echte karakteristieke plekjes.

Het vijfsterrenlandschap is dan ook altijd snel bereikt, overal kun je genieten van de glooiende heuvels.

Het dorp kent ook een actieve sociale gemeenschap met diverse verenigingen en kleinschalige evenementen waar je zeker welkom bent.

Uitvalswegen zijn binnen 10 autominuten bereikt, steden als Maastricht, Heerlen en Aken zijn in een half uur aan te rijden.

Ook is er busverbinding richting Gulpen en Maastricht om met openbaar vervoer te kunnen reizen.



Bijzonderheden

Bouwjaar circa 1910, aanbouw 1990

Vrijwel volledig voorzien van hardhouten kozijnen, voorzijde in HR++ beglazing, puijen achterzijde in HR+++ beglazing, isolerende voordeur

HR combi CV installatie, bouwjaar 2011, eigendom

De badkamer op de begane grond is in 2016 gerealiseerd

Bestemming Centrum-1 met aanduiding Karakteristiek, brede bestemmingsmogelijkheden

Gehuurde parkeerplaats op loopafstand (deze kan overgenomen worden)

Aanvaarding in overleg, op korte termijn mogelijk



Globale indeling

Souterrain

Gewelfde kelder, bereikbaar via luik in de hal

Begane grond

Entree woning (bereikbaar via toegangspad aan de linkerzijde van het pand), royale hal voorzien van natuurstenen vloer met garderobe,

meterkast

Gastentoilet voorzien van toilet en fontein

Multifunctionele ruimte I voorzien van eigen voordeur (aan de voorzijde van het pand)

Multifunctionele ruimte II (3.10x5.60) met berging met aanrechtblok

Badkamer I met inloofdouche, hangend toilet en wastafel

Vanuit de hal geven dubbel openslaande deuren toegang naar de woonkamer, deze is afgewerkt met laminaat, de dubbele openslaande deuren geven toegang naar de tuin.

Eetgedeelte met optimaal tuincontact

Half open keuken met aanbouwinstallatie, met aan inbouwapparatuur: keramische kookplaat, afzuigkap, koelkast, afwasmachine, oven en granieten blad

Bijkeuken met witgoed aansluitingen, CV installatie en zij entree

Eerste verdieping

Vide met overloop

Studie/slaapkamer I

Slaapkamer II

Slaapkamer III

Gastenbadkamer met toilet, wastafel en douchecabine

Slaapkamer IV met kleedruimte en voormalige ensuite badkamer.

Aansluitend aan de slaapkamer bevindt zich een dakterras

De slaapkamers zijn allen voorzien van een laminaatvloer

Tweede verdieping

Via vaste trap bereikbare zolderetage, ingericht als slaapkamer V, afgewerkt met laminaatvloer en voorzien van bergkasten



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	geschakelde woning
Bouwjaar	1913
Aantal kamers	9
...waarvan slaapkamers	6
Perceel	260 m ²
Woonoppervlakte	245 m ²
Overige inpandige ruimte	3 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	19 m ²
Verwarming	CV Ketel - Nefit Topline Compact bouwjaar 2011 - eigendom
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie
Energie label	D
Ligging	in centrum
Ligging tuin	zuid



**heerlijke
leefruimte
met lichte
woonkamer**







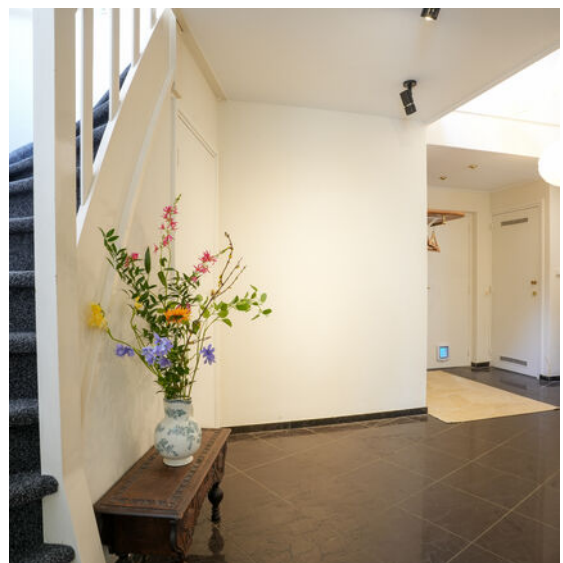


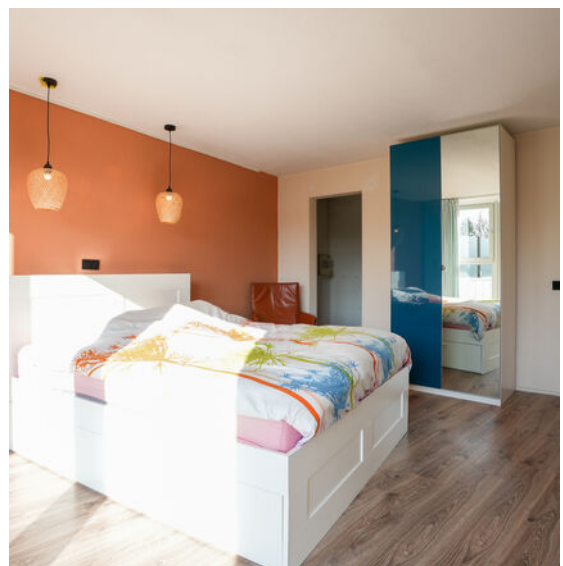
FOTOS



**ruimte voor
kantoor,
B&B, mantel-
woning en
meer**









FOTOS



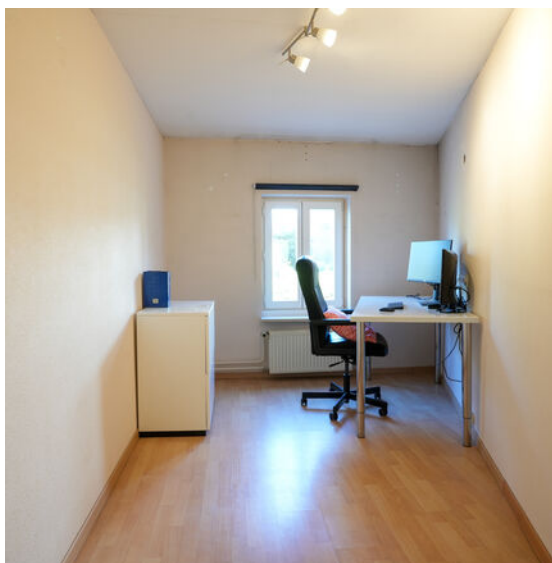


FOTOS



**ruime
slaapkamers
en een te
realiseren
ensuite
badkamer**









PHOTO



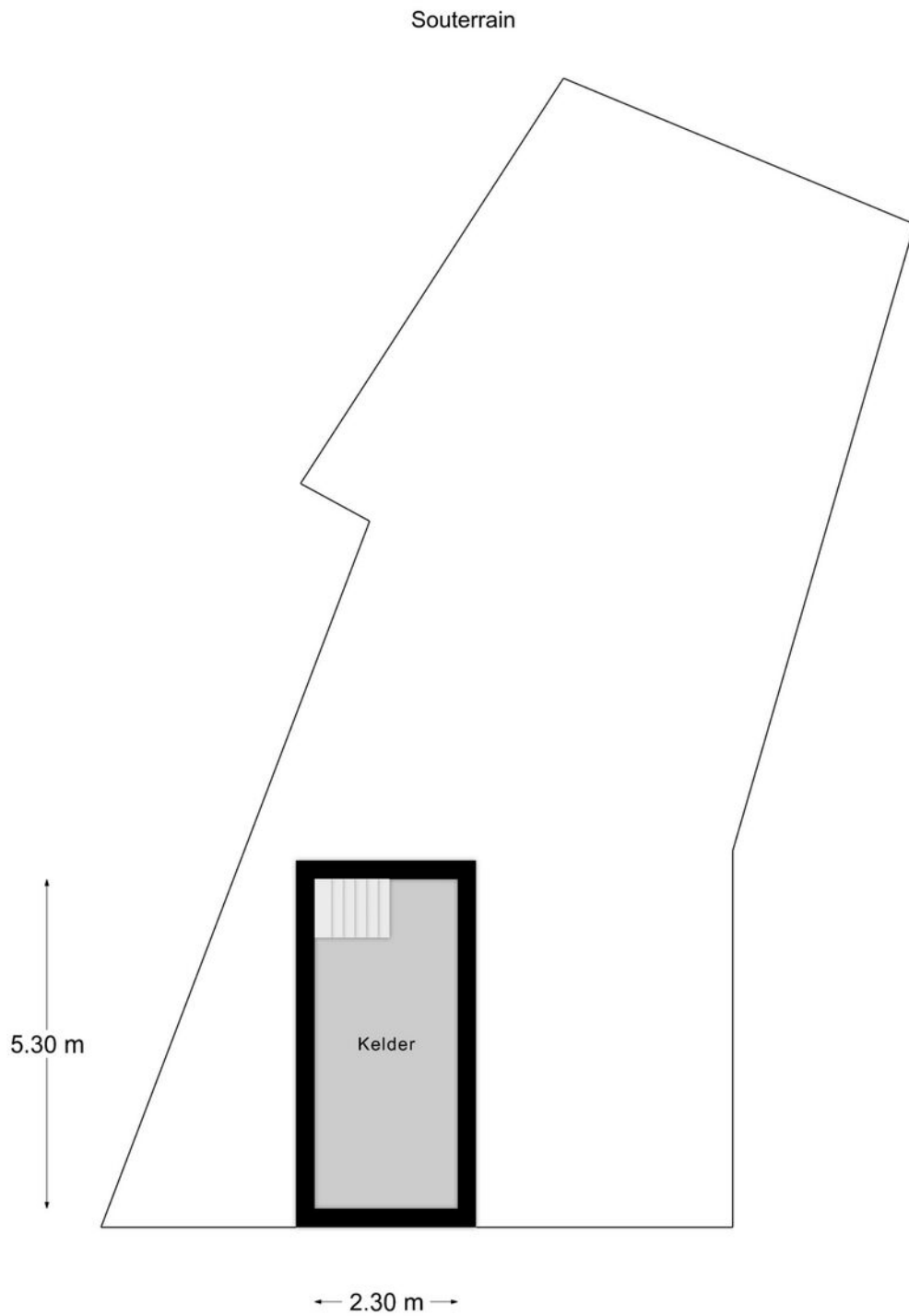
**zonovergoten
tuin met
aangrenzend
het
kabbelende
beekje**







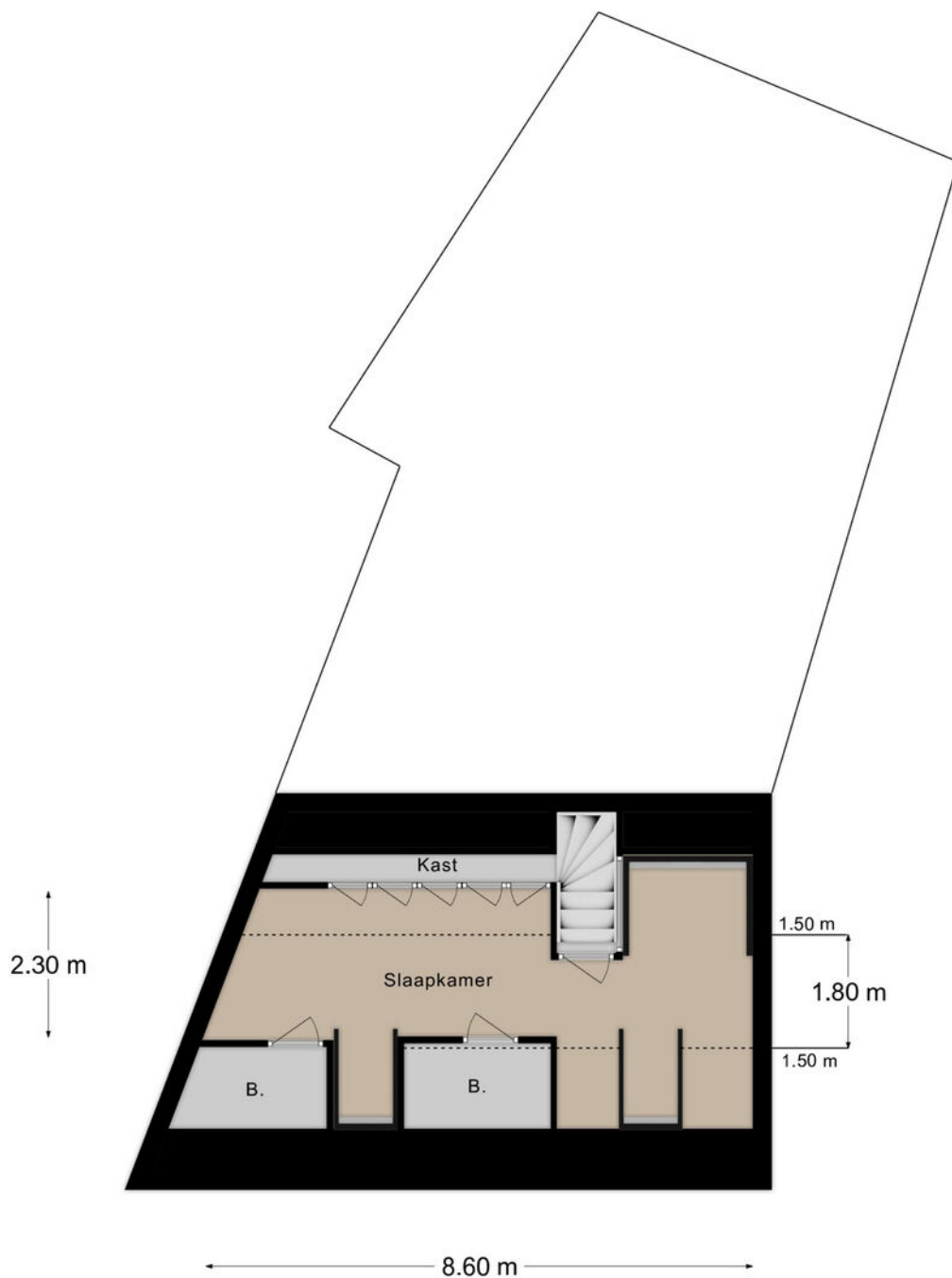
Plattegronden







Verdieping 2



Kadastrale kaart







Leeftijd



0 - 14: 12%

15 - 24: 8%

25 - 44: 22%

45 - 64: 36%

65+: 22%

Koop / huur



Koop: 80%

Huur: 20%

Huishoudens



Eenpersoons: 18%

Zonder kinderen: 45%

Met kinderen: 36%

CBS gegevens

Meer info over deze wijk.



50%



50%



1,4 per huishouden

Dienstbaar

De huizenspecialist

Gratis waardebepaling

En... Geïnteresseerd? Nu je nadenkt over kopen, wil je vast ook weten wat jouw eigen huis waard is. Begrijpelijk! Wij komen graag bij je langs voor een waardebepaling. Dat is gratis en vrijblijvend. Dankzij ruime ervaring heeft Dionne makelaars, dé specialist in het Zuid-Limburgse heuvelland, een realistisch beeld van de huidige woningwaarde.

Jouw verkoopmakelaar

Kunnen wij jou helpen? We staan graag naast je tijdens de verkoop van je huidige adres. Elk huis is volgens ons uniek en vereist een eigen verkoopstrategie. We begeleiden je tijdens het gehele traject, promoten de woning op passende wijze en laten niet los tot het meest optimale resultaat bereikt is.

Gecertificeerde taxaties

Als verkopend makelaar mogen wij dit object niet voor jou taxeren. Maar bij Dionne makelaars ben je wél aan het juiste adres voor een taxatie van een andere woning. We zijn aangesloten bij NRVt en NWWI, wat betekent dat we gecertificeerde taxaties uitvoeren, volgens de eisen van iedere Nederlandse hypotheekverstrekker.

Aankoopbegeleiding

Toch geen match? Als aankoopmakelaar, met specialistische kennis van de woningmarkt in Zuid-Limburg kunnen wij helpen. Dat betekent dat we voortaan voor én met jou op zoek gaan, samen onderhandelen, en je volledig begeleiden tijdens de aankoop van een droomhuis.

Meer weten over onze dienstverlening?
Bel **+31 (0)43 450 2333** of kijk op **dionnemakelaars.nl**



10

**"Huis gekocht en verkocht via Dionne Makelaars.
Fijn contact en duidelijke begeleiding tijdens het
traject. Al met al een goede ervaring!"**

Janus Lievense





Contact

info@dionnemakelaars.nl

+31 (0)43 450 2333

dionnemakelaars.nl

Adres

Rijksweg 68A

6271 AG Gulpen

Volg ons op



VBO

Vereniging van
makelaars en taxateurs

dionnemakelaars.nl