



TE KOOP



Hoofdstraat 7
6281 BA Mechelen

€ 359.000 k.k.



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



**Esther
Simons-Erven**
Binnendienst medewerkster

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 NRVV-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 waardebeoordeling, 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 7, 6281 BA Mechelen

In de kern van Mechelen bieden wij jullie te koop aan deze ruim bemeten karakteristieke hoekwoning met sfeervolle patiotuin en separaat gelegen garage.

Rondom 1906 werd in het hart van Mechelen, recht tegenover de kerk, een reeks royale karakteristieke woningen gebouwd die aansprekende gevels kennen.

Deze hoekwoning is verrassend ruim met onder meer een gezellige woonkamer, open keuken, vier slaapkamers en moderne badkamer.

Sinds 2021 heeft de huidige eigenaar het pand omgevormd van het toenmalige kantoor naar de huidige sfeervolle woning. De afwerking is helemaal vernieuwd en daarmee heeft het huis weer een modern jasje gekregen.



Ook de buitenruimte werd helemaal vernieuwd, de saaie buitenplaats werd omgetoverd tot een groene patiotuin met optimale privacy en een heerlijke terrasoverkapping.

De inspanningen van de eigenaar hebben geleid tot een goed afgewerkt object met een warme uitstraling, zowel binnen als buiten.

Voor alle praktische zaken is er een separaat gelegen garage met vliering beschikbaar.

Dus, lekker ruim wonen met een behapbare groene tuin in het centrum van het Heuvelland?

Dan ben je bij Hoofdstraat 7 aan het goede adres!

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, cafés 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 leuke evenementen waar je zeker welkom bent. Kortom, echt een hele fijne plek om te wonen.

Bijzonderheden

Separaat gelegen garage bereikbaar via het perceel van de burens (huisnummer 3)

HR combi CV ketel Hesi Premium II-5 HRC, bouwjaar 2020, huur. De huurovereenkomst wordt overgedragen aan de koper.

Bestemming Centrum-1, daarnaast is de woning aangewezen tot Karakteristiek pand door gemeente Gulpen-Wittem.

Brede gebruiksmogelijkheden: wonen, detailhandel, dienstverlening, horeca, kantoor etc.



Kunststoffen kozijnen voorzien van HR++ beglazing

Sinds 2021 heeft er een uitgebreide modernisering van het pand plaatsgevonden: keuken, badkamer, toilet, PVC vloer begane grond, schilderwerk binnenzijde, slaapkamer met vrijstaand bad, wasruimte, tuinaanleg, overkapping.

Aanvaarding in overleg

Globale Indeling

Souterrain

Gewelfde kelder voorzien van tegelvloer

Begane grond

Entree, hal met meterkast

Toilet voorzien van hangend closet en fontein

Woonkamer voorzien van visgraat PVC vloer

Semi open keuken voorzien van moderne aanbouwinstallatie met de volgende apparatuur: inductiefornuis met oven, ingebouwde afzuigkap, koelkast, vaatwasser

Toegang naar kelder en loopdeur naar de tuin

Eerste verdieping

Overloop met muurkast en glazen schuifwand, laminaatvloer

Slaapkamer I met laminaatvloer, vrijstaand ligbad met betegelde vloer

Slaapkamer II met laminaatvloer

Badkamer voorzien van dubbel wastafelmeubel, douche en hangend closet

Tweede verdieping

Overloop met vaste kast en laminaatvloer

Slaapkamer III met laminaatvloer en dakraam

Slaapkamer IV met laminaatvloer

Wasruimte met witgoed aansluiting en CV installatie, luik naar bergvliering







FOTOS





FOTOS





FOTOS

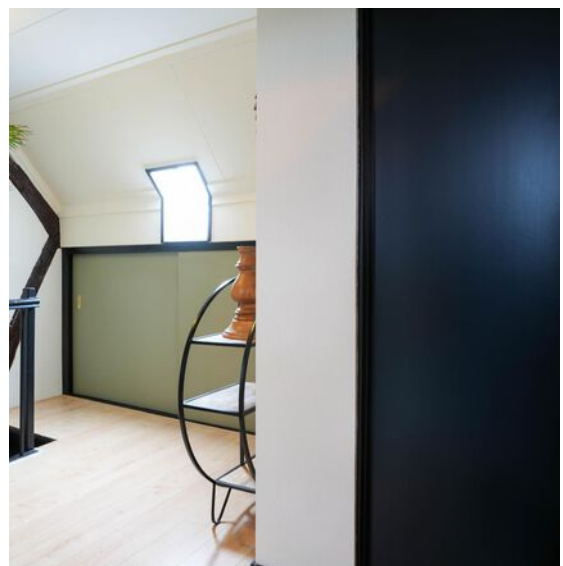




Kenmerken

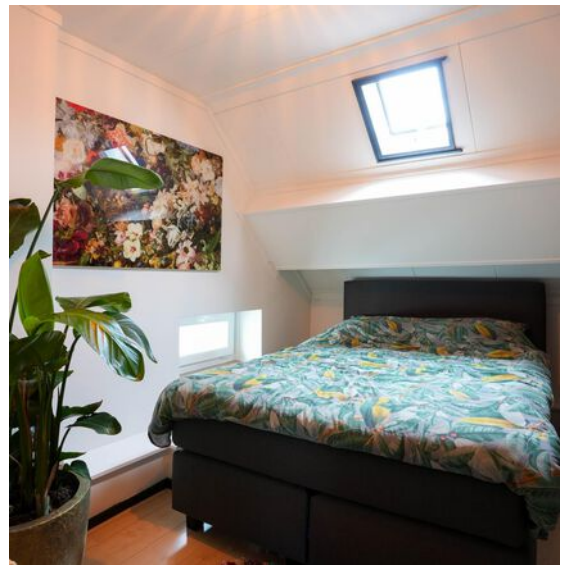
Soort woning eengezinswoning	Gebouw gebonden buitenruimte -
Type woning hoekwoning	Externe bergruimte 11 m ²
Bouwjaar 1906	Verwarming c.v.-ketel (huur)
Aantal kamers 7	Isolatie -
...waarvan slaapkamers 4	Energie label F
Perceel 134 m ²	Ligging in centrum
Woonoppervlakte 129 m ²	Ligging tuin zuidoost
Overig inpandige ruimte 17 m ²	





FOTOS







FOTOS





FOTOS





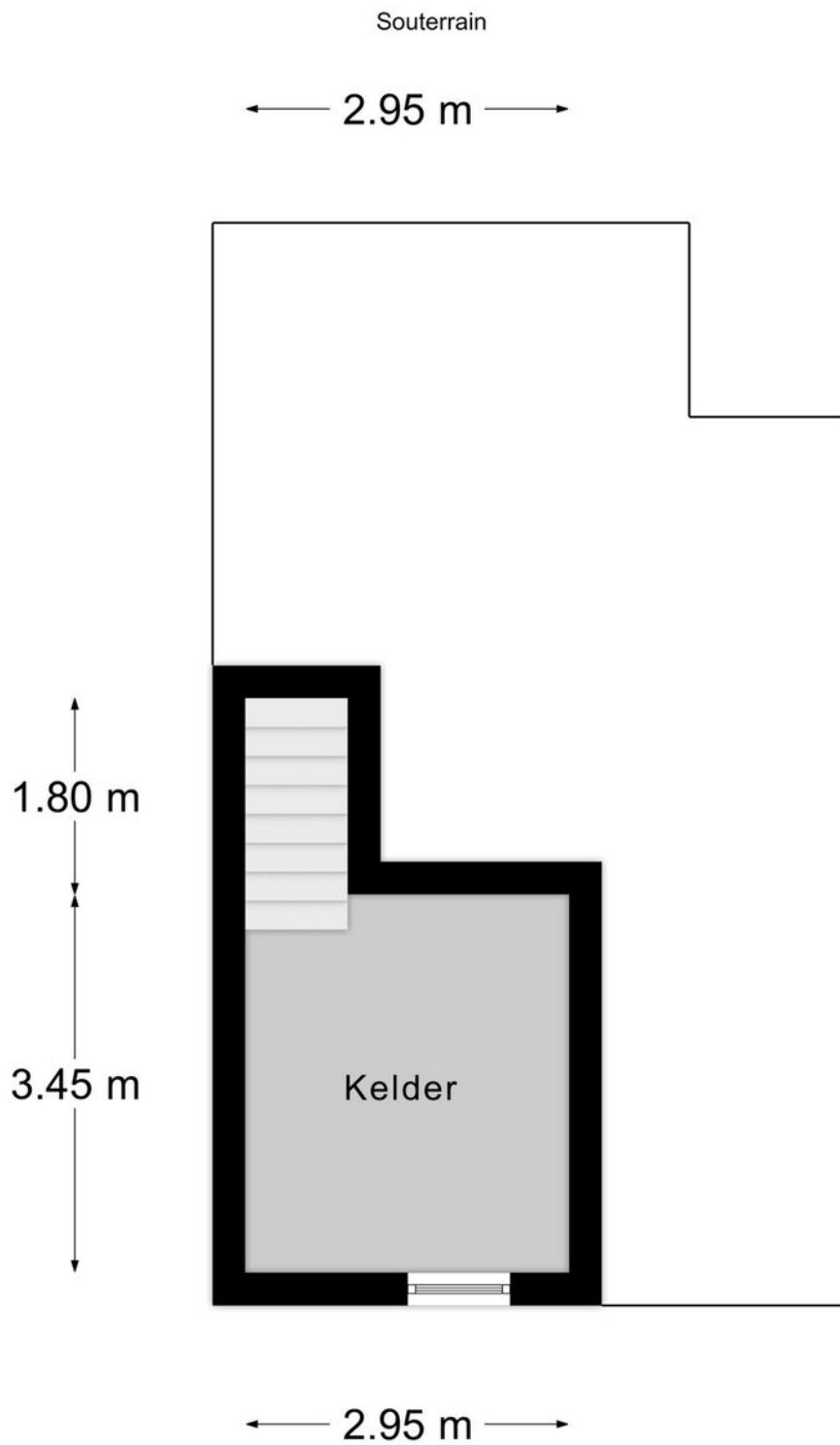


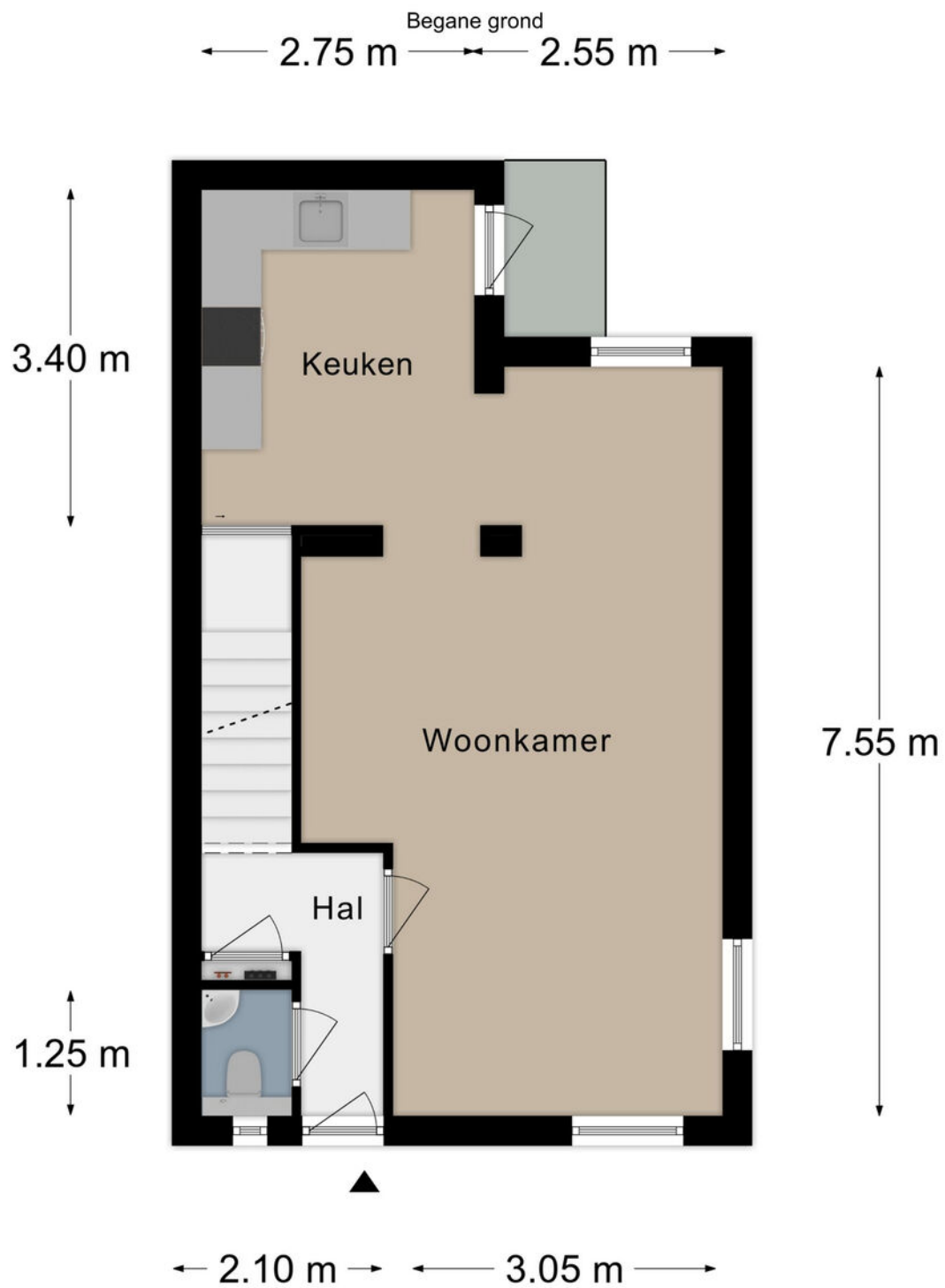


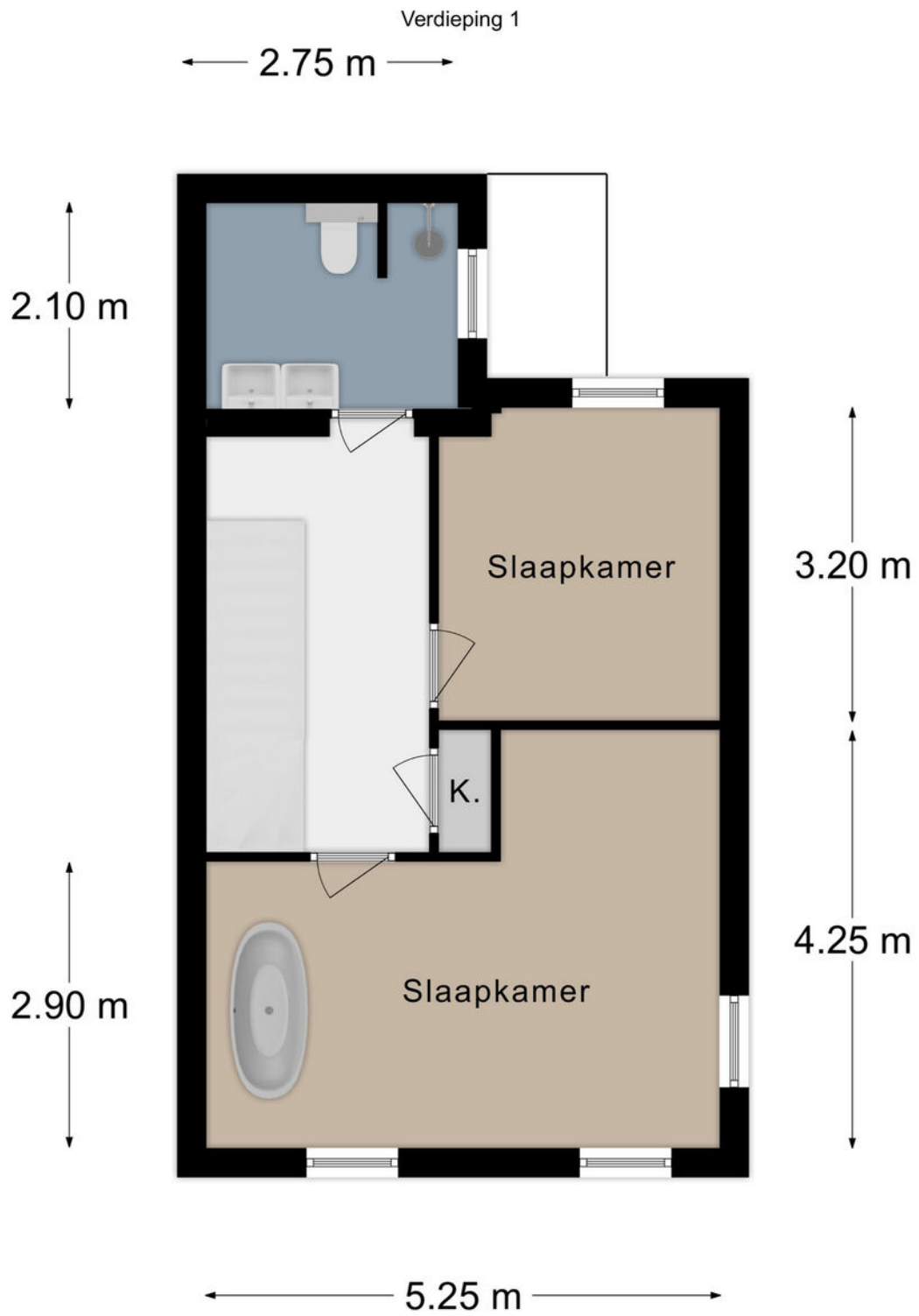
FOTOS



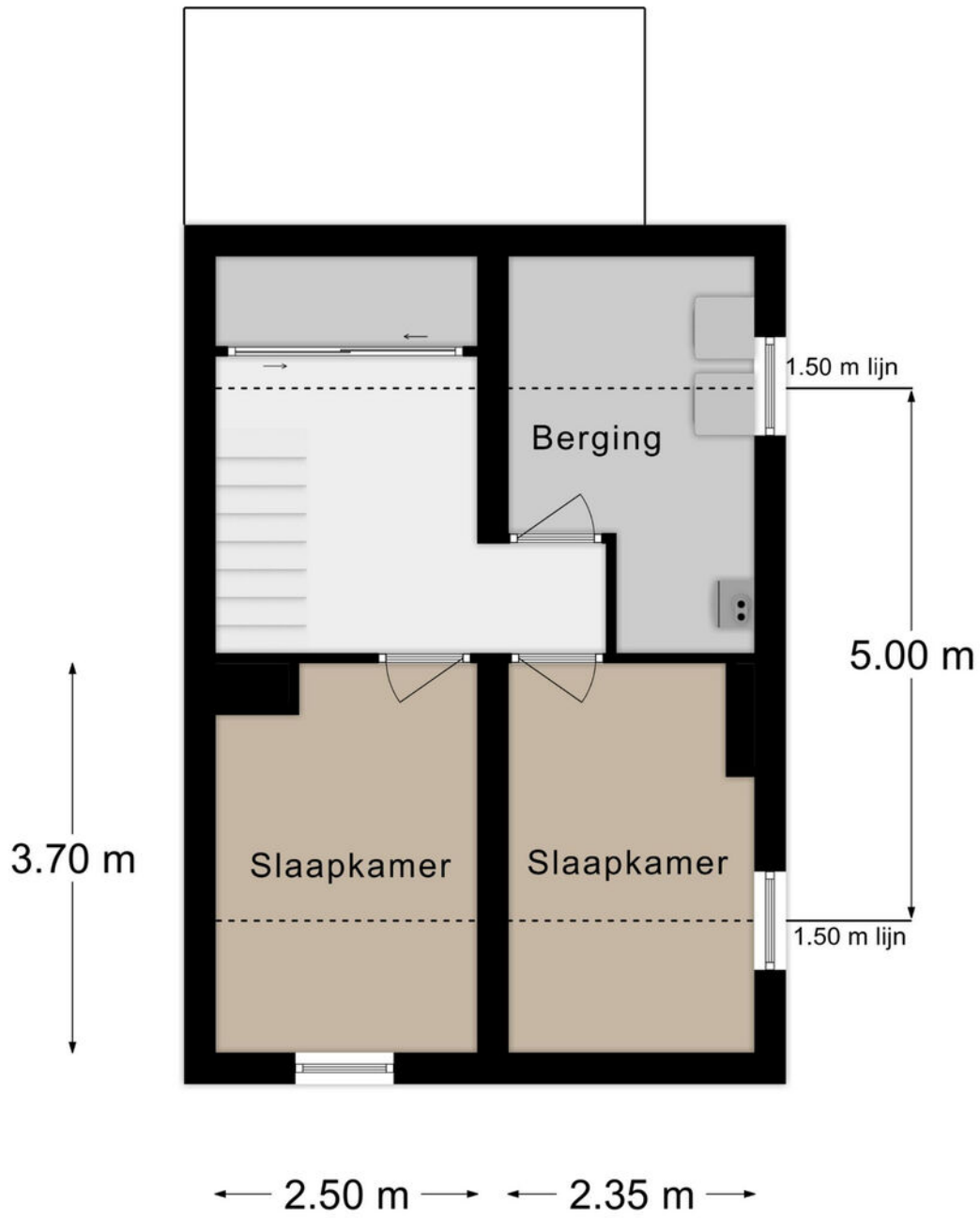
Plattegronden

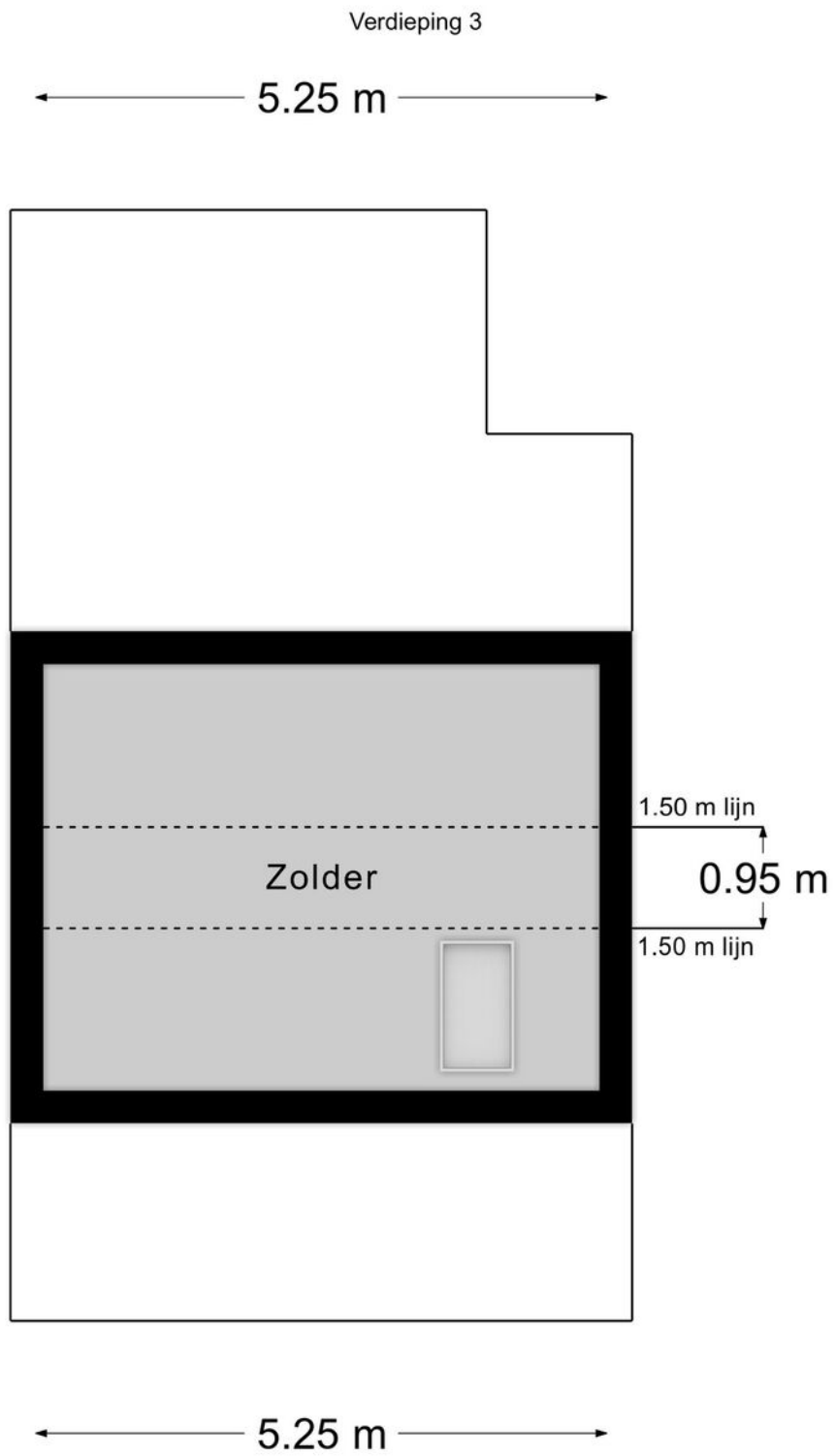


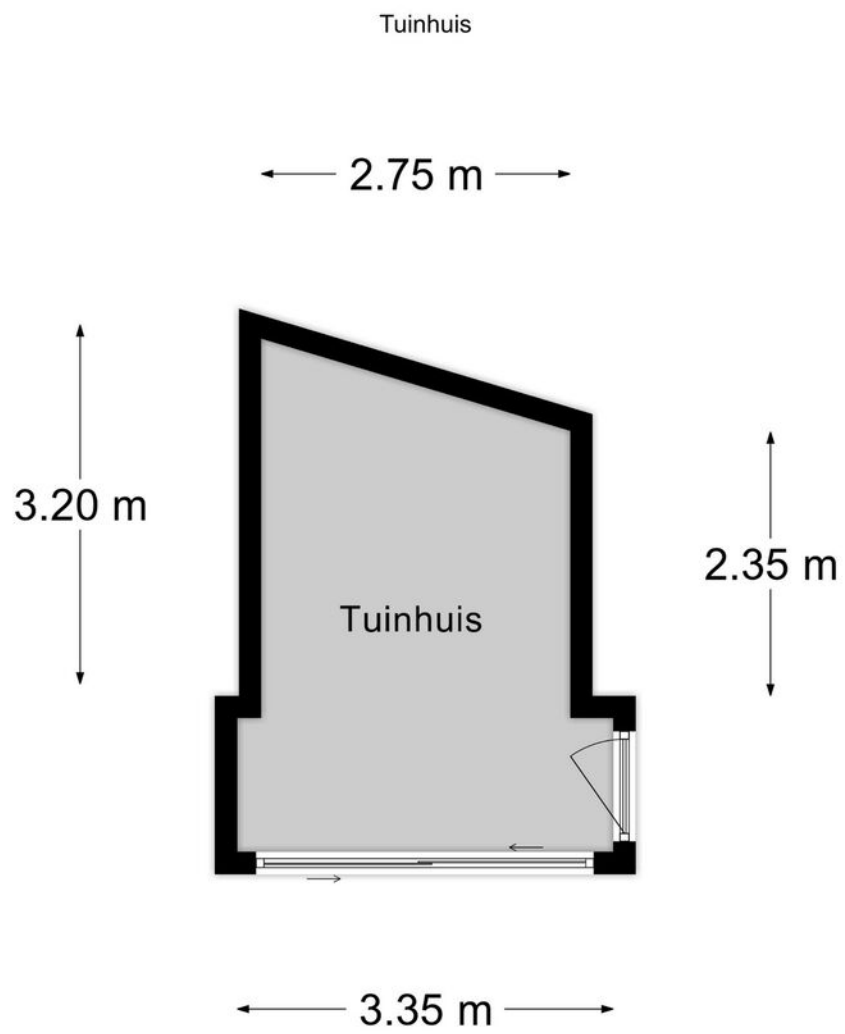


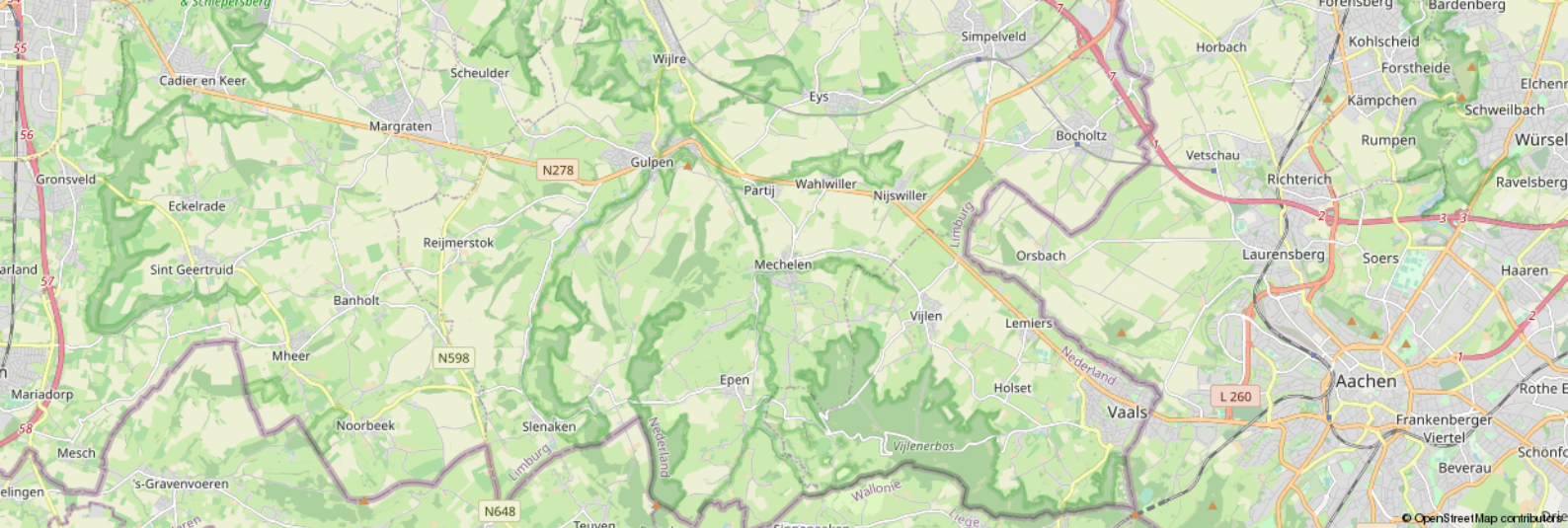


Verdieping 2









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 waardebeoordeling

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 waardebeoordeling. 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.

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.

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.

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