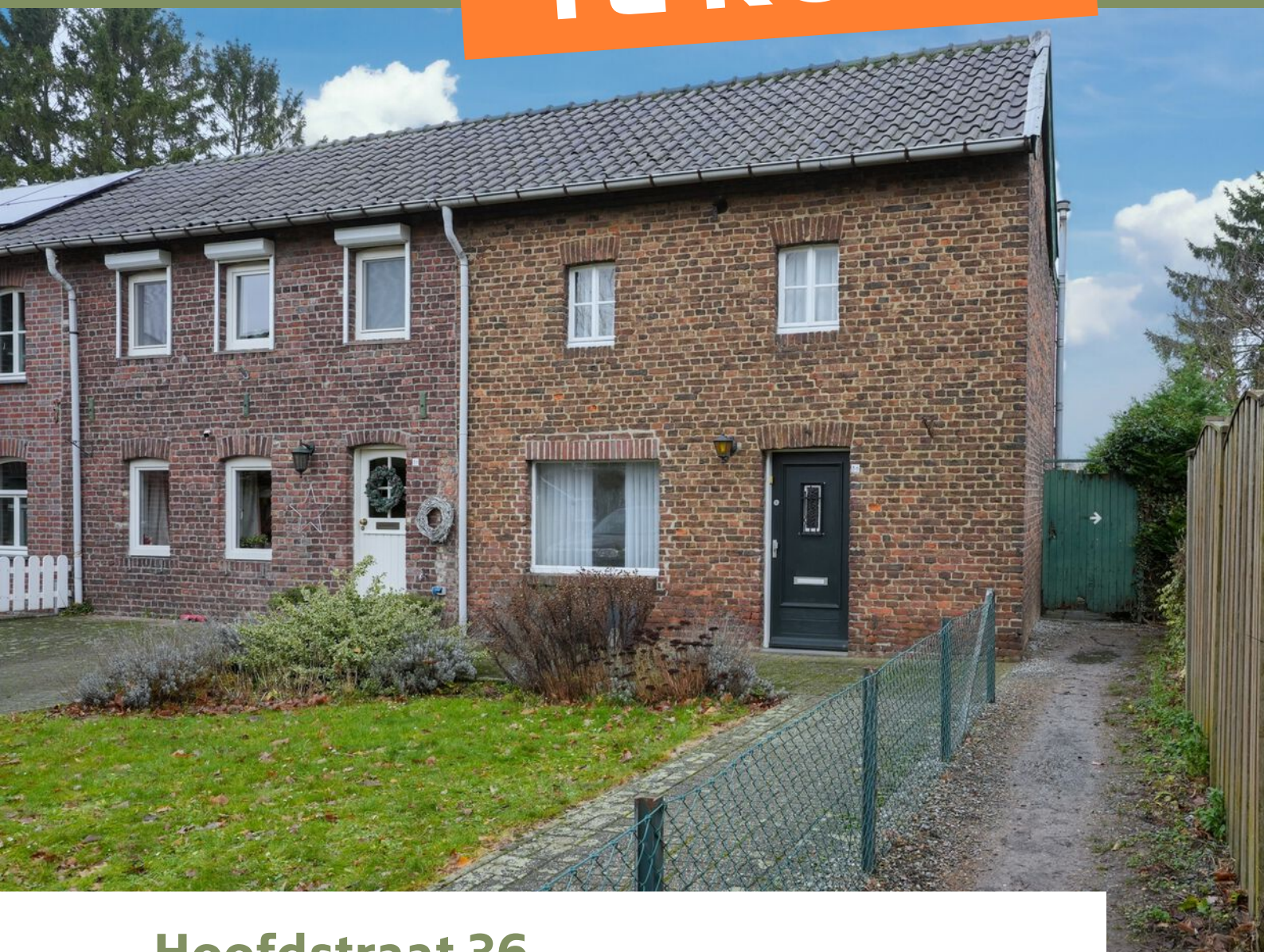




**DIONNE**  
makelaars

**TE KOOP**



**Hoofdstraat 36**

**6281 BD Mechelen**

**€ 175.000,- k.k.**





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



**Esther  
Simons-Erven**  
Binnendienst medewerkster



**Jolanda  
Peters**  
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 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](mailto:dionne@dionnemakelaars.nl)





## Over het huis

### Hoofdstraat 36, 6281 BD Mechelen

Een karakteristieke opknapper gelegen op een leuke locatie voor de echte klusser, dat hebben we te bieden bij Hoofdstraat 36 te Mechelen.

Laten we beginnen met de leuke plek. Deze kluswoning ligt in het centrum van Mechelen maar wel lekker rustig wat verder van de straat aan een ventweg, de lange oprit versterkt de rust nog meer. En aan de achterzijde ligt een goed formaat tuin met de mogelijkheid om een mooi vrij uitzicht te creëren. De tuin grenst namelijk aan de

achterzijde aan de groene weilanden en je loopt dus direct het Geuldal in.

Dit knusse huisje is omstreeks 1900 gebouwd en daarna meermaals uitgebreid aan de achterzijde, de eigenaren woonden er steeds met veel plezier en waren tevreden.

In de woning vinden we een woonkamer, eetkamer, gesloten keuken, veranda, berging en badkamer op de begane grond.





De verdieping heeft drie slaapkamers en er is een vaste trap naar de zolder.

Inmiddels is deze eindwoning toe aan een uitgebreide renovatie om het weer aan de eisen van vandaag te laten voldoen.

De potentie om er weer een sfeervolle woning van te maken is volop aanwezig.

Zie jij deze uitdaging wel zitten en ben je bereid aan de slag te gaan met dit object? Wij laten je de mogelijkheden graag zien!

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 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

Houten kozijnen vrijwel volledig voorzien van enkele beglazing

HR combi CV installatie (Intergas Kompakt HRE, huur, bouwjaar 2019), de huurovereenkomst wordt overgedragen aan de koper

Het zadeldak is vernieuwd in 1971, het dakbeschot is van eterniet (asbesthoudend)

Naast het pand loopt een openbaar voetpad, aan de Oostzijde loopt dit gedeeltelijk over het perceel van Hoofdstraat 36

Een uitgebreide renovatie is noodzakelijk

Aanvaarding op korte termijn mogelijk



# Globale indeling

## Souterrain

Vorraadkelder

## Begane grond

Entree, hal met tegelvloer en trapopgang

Woonkamer voorzien van vloerbedekking, meterkast

Eetkamer voorzien van vloerbedekking

Gesloten keuken voorzien van vinyl vloer, aanrechtblok

Veranda met tegelvloer

Berging met tegelvloer en CV installatie

Toilet voorzien van staand closet

Badkamer met wastafel en douche  
Buitenberging

## Eerste verdieping

Overloop

Slaapkamer I

Slaapkamer II

Slaapkamer III met muurkast

De gehele verdieping is voorzien van vloerbedekking

## Tweede verdieping

Via vaste trap bereikbare zolder

## Extern

Schuur voorzien van golfplaten (asbestvrij)



# Kenmerken

<b>Soort woning</b>	eengezinswoning
<b>Type woning</b>	eindwoning
<b>Bouwjaar</b>	1900
<b>Aantal kamers</b>	7
<b>...waarvan slaapkamers</b>	4
<b>Perceel</b>	425 m <sup>2</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	104 m <sup>2</sup>
<b>Overige inbandige ruimte</b>	24 m <sup>2</sup>
<b>Externe bergruimte</b>	28 m <sup>2</sup>
<b>Verwarming</b>	CV Ketel - Intergas Kompakt HRE (2019) Huur - de huurovereenkomst zal worden overgedragen aan de koper
<b>Energie label</b>	F
<b>Ligging</b>	landelijk gelegen
<b>Ligging tuin</b>	noord









FOTOS





FOTOS





FOTOS







PHOTOS







PHOTOS



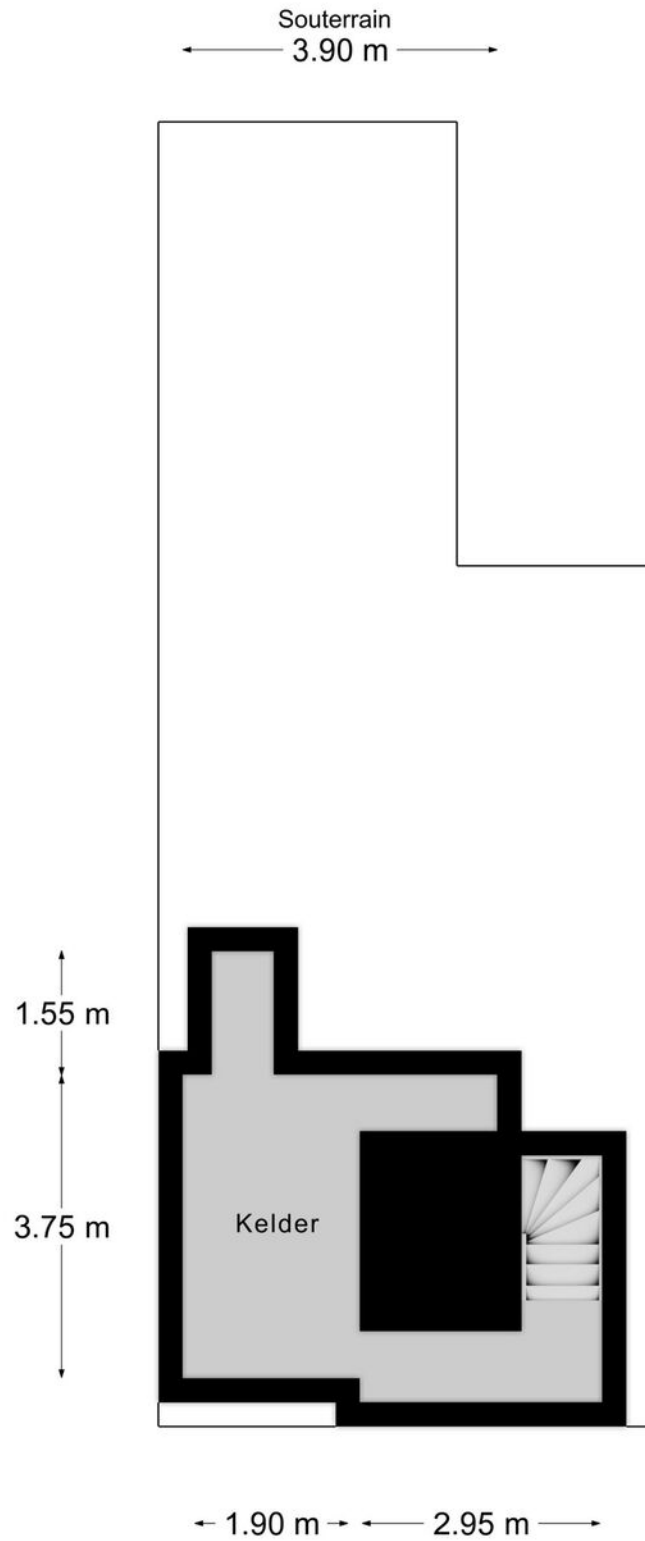




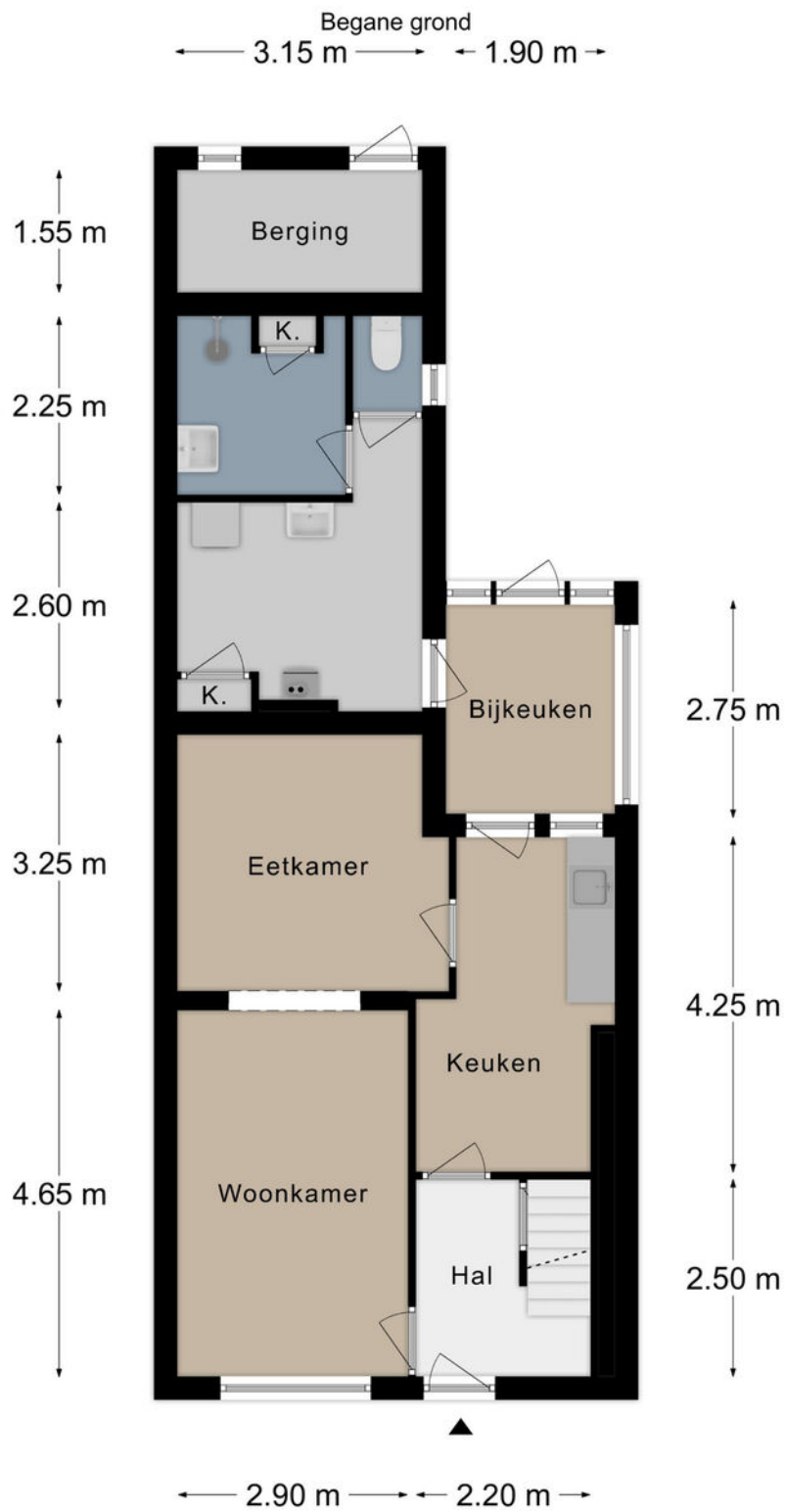
FOTOS

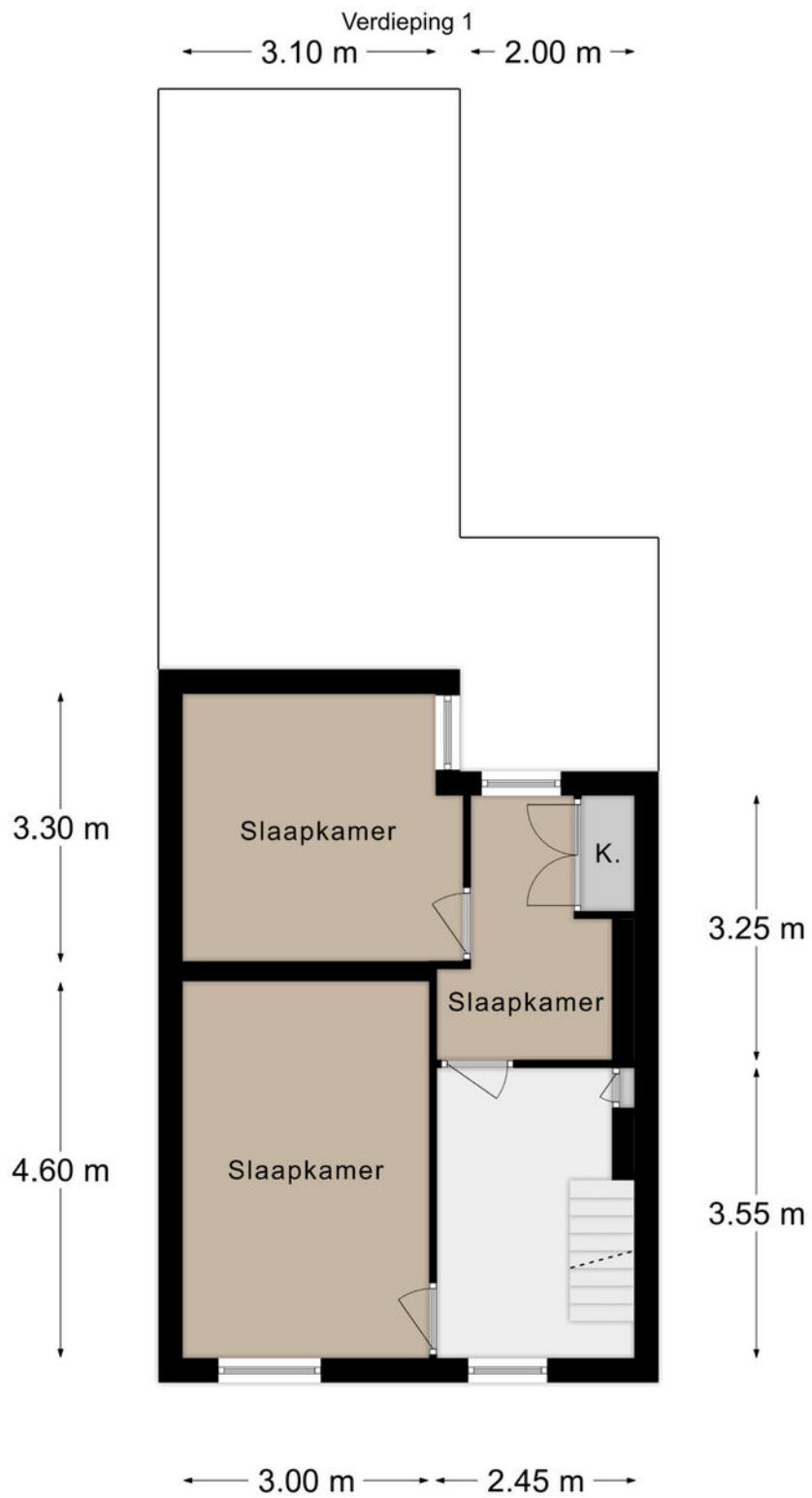


# Plattegronden

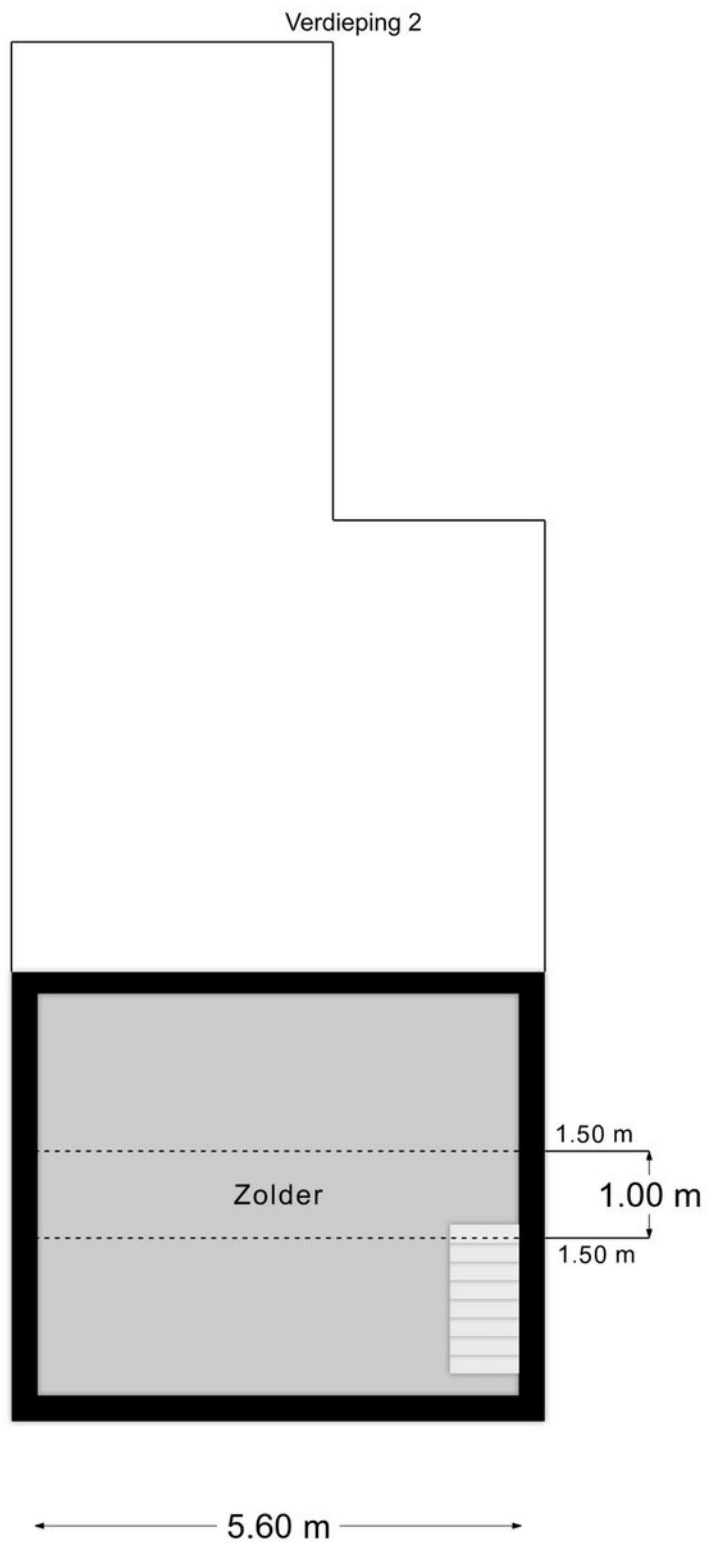


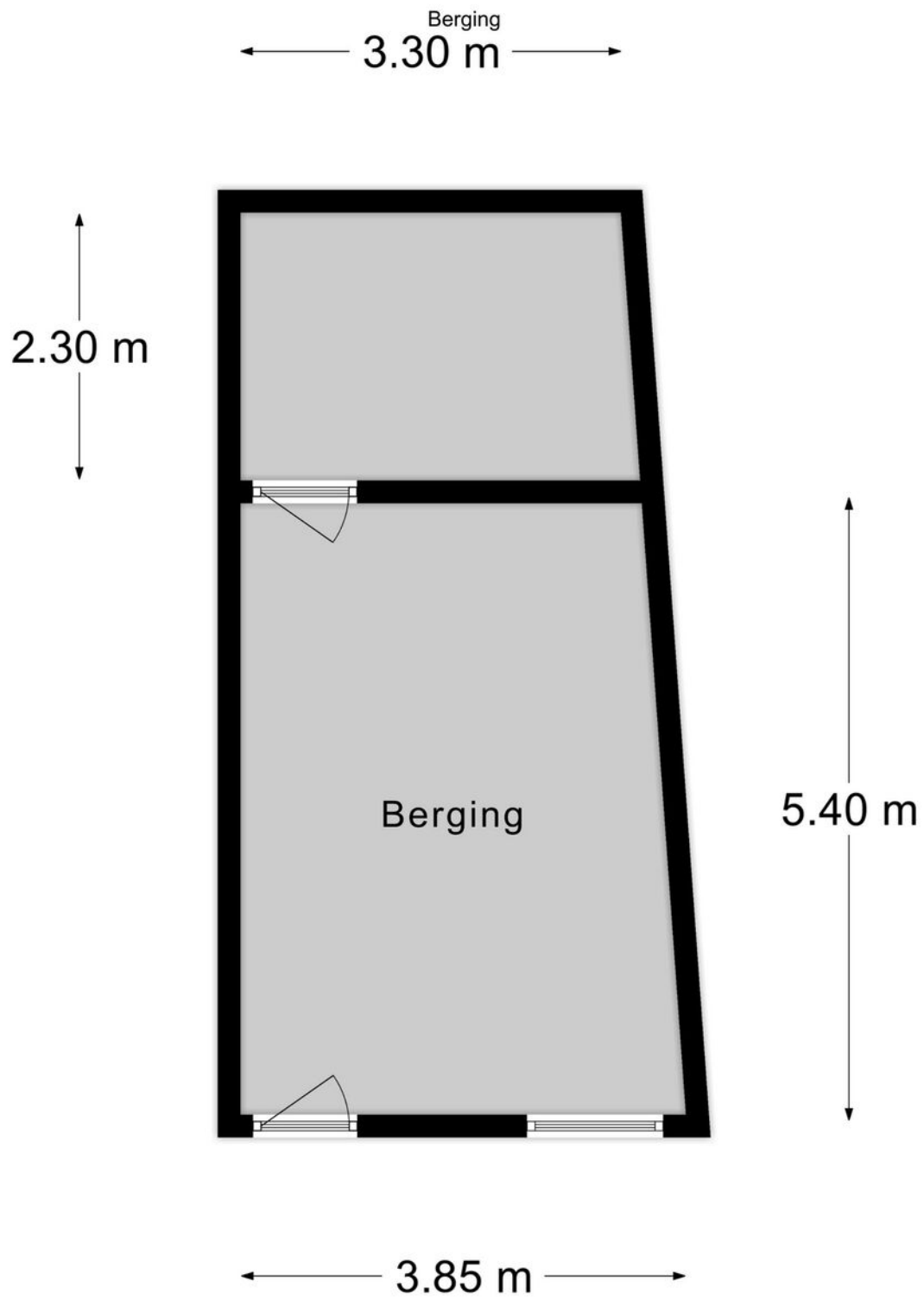















# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 000



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 november 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Wittem</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 9591</p>	
--	--	---

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.



# Aantekeningen

**Om over (naar) huis te schrijven**

Ruled area for taking notes, consisting of multiple horizontal lines.

AANTTEKENINGEN







### 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.

### **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 Lievens





## Contact

[info@dionnemakelaars.nl](mailto:info@dionnemakelaars.nl)

+31 (0)43 450 2333

[dionnemakelaars.nl](http://dionnemakelaars.nl)

## Adres

Rijksweg 68A

6271 AG Gulpen

## Volg ons op



**VBO**

Vereniging van  
makelaars en taxateurs

[dionnemakelaars.nl](http://dionnemakelaars.nl)