



TE KOOP



Hoofdstraat 93

6281 BC Mechelen

€ 445.000,- k.k.

A portrait of Dionne Schrouff-Vanderheijden, a woman with curly hair, wearing a white blouse with ruffles, standing against a brick wall.

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

A portrait of Esther Simons-Erven, a woman with curly hair and glasses, wearing a white blouse with ruffles, standing against a brick wall.

**Esther
Simons-Erven**
Binnendienst medewerkster

A portrait of Marijke Kleijnen, a woman with long hair, wearing a black top, standing against a brick wall.

**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 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 93, 6281 BC Mechelen

Een solide gebouwde vrijstaande woning met inpandige garage, dubbele vrijstaande garage, twee opritten, onderhoudsvriendelijk erf met terras en tuin met vrij uitzicht over de meanderende Geul en het aansluitende Geuldal.

Een huis met mogelijkheden, gelegen in de kern van sfeervol Mechelen met op loopafstand diverse voorzieningen zoals bakker, buurtsuper, gezellige terrassen, basisschool, bushalte en huisarts.

Als we door dit huis lopen merk je direct dat het pand met zorg gebouwd is, er is gebruik gemaakt van degelijke bouwmaterialen en de indeling is weldoordacht.

Zo heeft het pand een keurig energielabel C en door de jaren heen is het steeds goed onderhouden.

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



De woning heeft een aangenaam woonoppervlak van 150 m2 met onder meer een ruime woonkamer, lichte keuken, drie goede formaten slaapkamers en een nette badkamer.

Op de begane grond vinden we verder een praktische bijkeuken en inpandige garage, die ook geschikt te maken zijn als bijvoorbeeld slaapkamer met badkamer voor levensloopbestendig wonen, thuishkantoor of speelkamer voor de kinderen.

Direct aansluitend aan de woonkamer en keuken ligt een groot terras met zonnescherm gesitueerd op het zuiden, vervolgens is er een ruim erf en de dubbele garage die ruime gebruiksmogelijkheden heeft.

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, groentewinkel en huisartsen.

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.





Bijzonderheden

Kunststoffen kozijnen voorzien van dubbele HR beglazing

De woning heeft dakisolatie (geïsoleerde dakplaten), muurisolatie en vloerisolatie

HR combi CV installatie Nefit Topline, bouwjaar 2010, gereviseerd in 2023, eigendom

De woonkamer en keuken zijn voorzien van vloerverwarming

Twee opritten, een dubbele garage en een inpandige garage

Er is een erfdienstbaarheid van voetpad ten behoeve van de eigenaren van Hoofdstraat 91 en 93 om over een breedte van circa 1.20 meter te komen en te gaan van de openbare weg naar hun achtertuin via de oprit.

Het belemmert het eigen gebruik nauwelijks, eventueel is het ook mogelijk om het pad af te scheiden middels een erfafscheiding.

Aanvaarding in overleg, op korte termijn mogelijk



Globale indeling

Begane grond

Entree, hal met trapopgang en meterkast, travertin vloer

Toilet voorzien van hangend closet en fontein

Woonkamer met schuifpui naar het terras voorzien van zonnescerm

Gesloten keuken met aanbouwinstallatie voorzien van gaskookplaat, afzuigkap, combi oven, vaatwasser en koelkast

De woonkamer en keuken zijn voorzien van een travertin vloer met vloerverwarming

Bijkeuken voorzien van tegelvloer, witgoedaansluiting en gootsteen

Inpandig bereikbare garage met automatische kantelpoort en vliering

Eerste verdieping

Overloop met travertin vloer

Slaapkamer I met vloerbedekking, wastafel en schuifkast

Slaapkamer II met vloerbedekking

Balkon bereikbaar via slaapkamer I en II

Slaapkamer III met vloerbedekking en wastafel

Badkamer voorzien van wastafelmeubel, hangend closet en douchecabine

Tweede verdieping

Via vlizotrap bereikbare bergzolder, stahoogte in de nok

Extern

Dubbele garage met zadeldak en twee kantelpoorten



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	1992
Aantal kamers	6
...waarvan slaapkamers	3
Perceel	483 m ²
Woonoppervlakte	150 m ²
Overige inpandige ruimte	18 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	14 m ²
Externe bergruimte	35 m ²
Verwarming	CV Ketel - Nefit Topline Bouwjaar 2010 - eigendom
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Energie label	C
Ligging	in centrum, vrij uitzicht
Ligging tuin	zuid

KENMERKEN







FOTOS





FOTOS



FOTOS





FOTOS



FOTOS







FOTOS





FOTOS



FOTOS

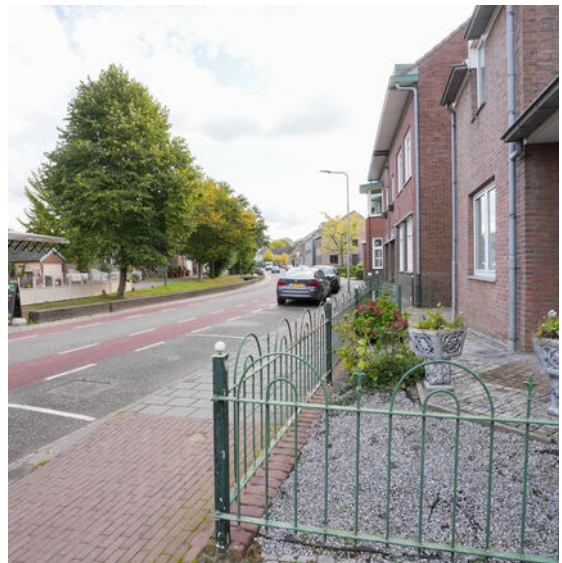




FOTOS





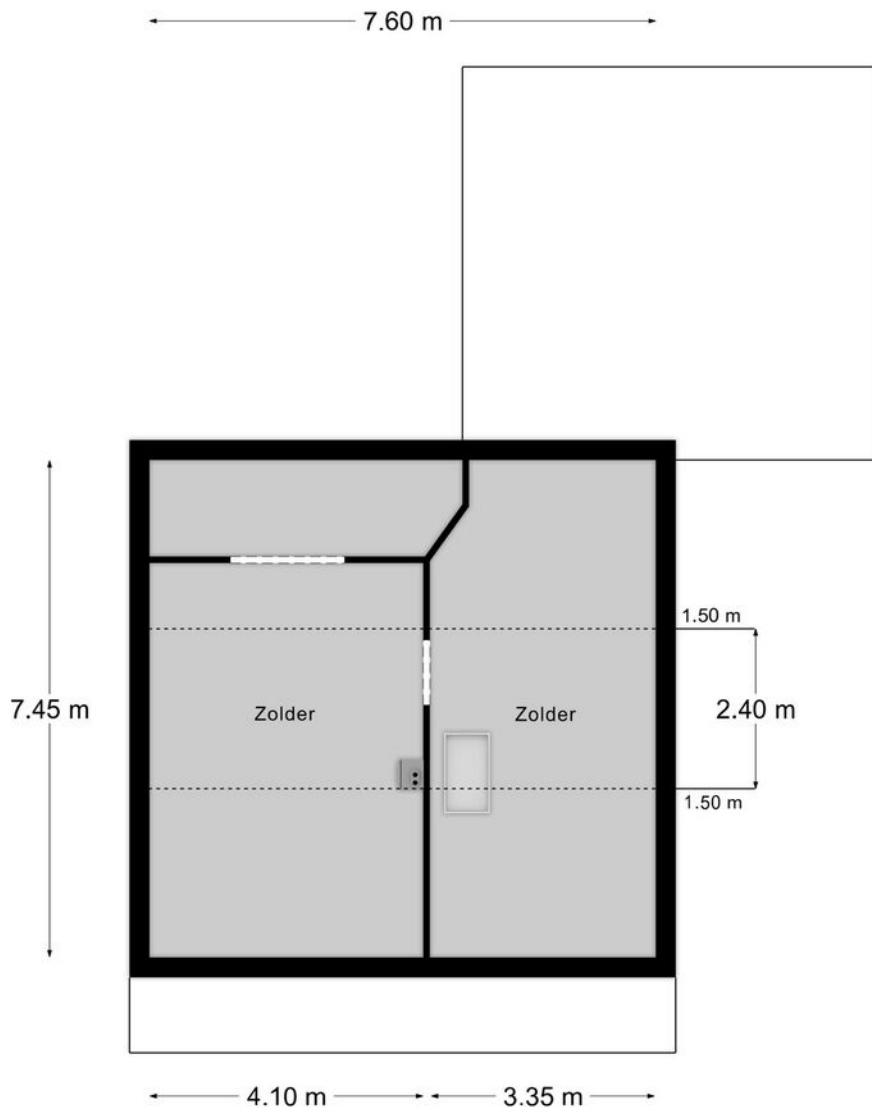


Plattegronden



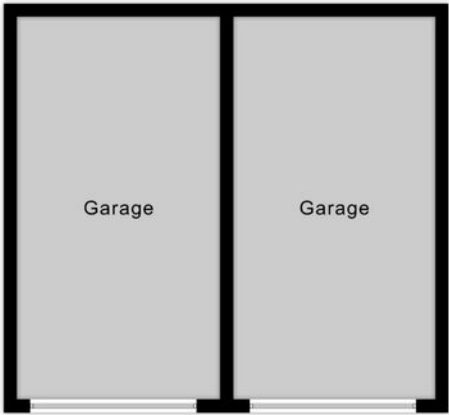


Verdieping 2



Garage

← 3.05 m → ← 3.05 m →



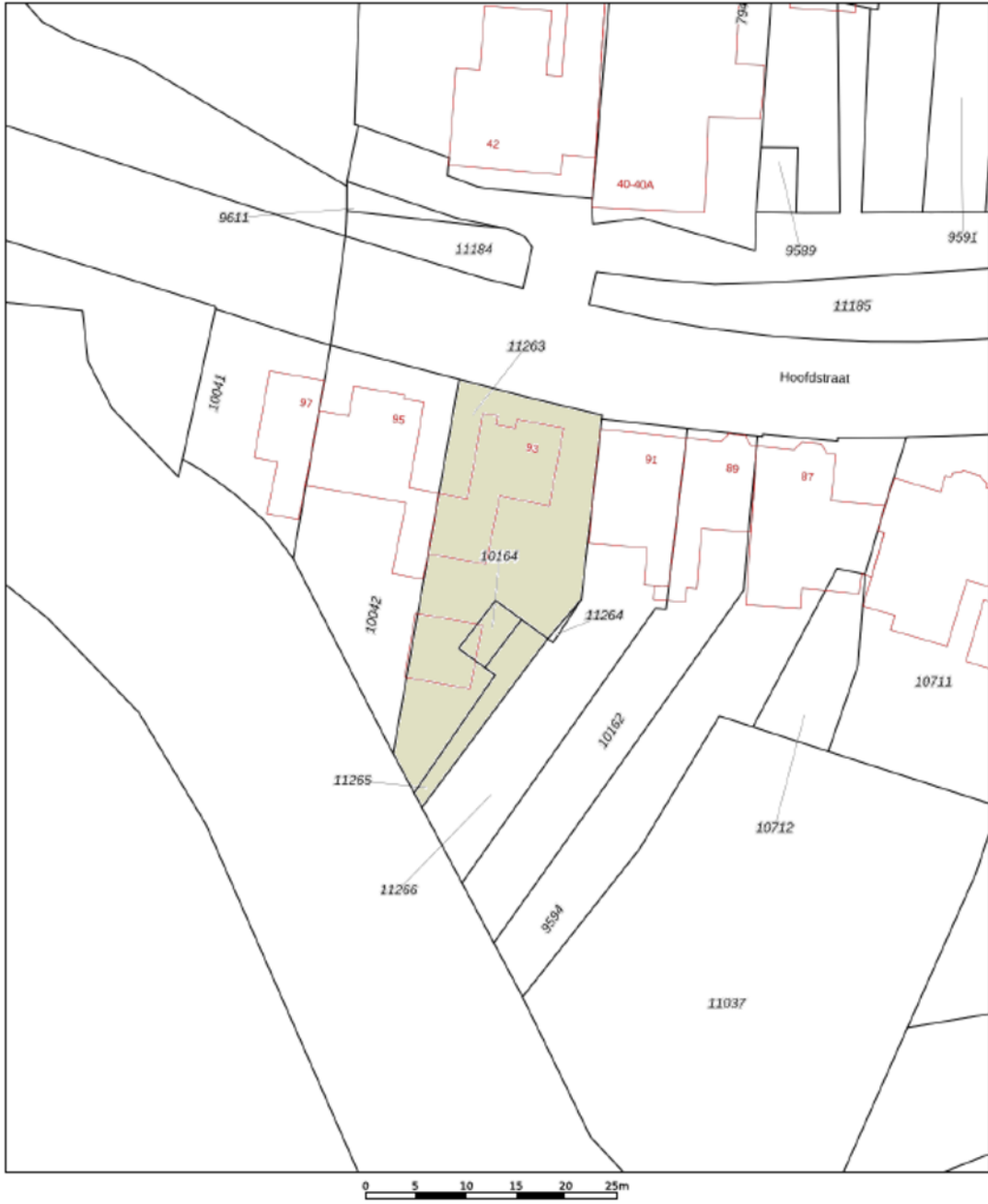
5.75 m




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 000



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eenzijdend uittreksel, geleverd op 31 mei 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Witten</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 11263</p> <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.</p>	
--	---	---



Aantekeningen

Om over (naar) huis te schrijven

Lined writing area consisting of multiple horizontal dotted lines for notes.

AANTEKENINGEN





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

+31 (0)43 450 2333

dionnemakelaars.nl

Adres

Rijksweg 68A

6271 AG Gulpen

Volg ons op



VBO Vereniging van
makelaars en taxateurs

dionnemakelaars.nl