



**TE KOOP**



**Hoofdstraat 16A**

**6281 BD Mechelen**

**€ 485.000,- 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 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](mailto:dionne@dionnemakelaars.nl)





## Over het huis

### Hoofdstraat 16A, 6281 BD Mechelen

Uniek wonen in een luxe penthouse boordevol licht, royale leefruimtes én een riant balkon rondom.

Met een ligging centraal in sfeervol Mechelen met mooi uitzicht op de authentieke kern aan de voorzijde en de rust van het groene Heuvelland aan de achterzijde is dit een fantastisch appartement om te bewonen.

Een ideale locatie, de dagelijkse voorzieningen zoals buurtsuper, bakker en bushalte liggen letterlijk aan je voeten.

En heb je geen zin om te koken? Dan ga je lekker een hapje eten bij de benedenburen of een ander restaurantje in het dorp. Natuurlijk loop je ook in een paar minuten naar de weilanden of bossen voor een heerlijke wandeling.

Via de privé opgang aan de rechterzijde van het gebouw loop je naar de stijlvolle entree van de woning, direct vallen de strakke belijningen, dak overstekken en moderne afwerking op.



De ruime ontvangsthal met gastentoilet is een prettige binnenkamer.

Daarna worden we verrast door een unieke leefruimte, royaal van opzet en badend in het licht door de grote raampartijen rondom.

De woonkamer aan de voorzijde is heerlijk ruim, de dubbele schuifpui geeft toegang naar het dakterras met zicht op het dorp.

Aan de achterzijde is de semi open keuken gesitueerd, de strak witte aanbouwinstallatie is van de gebruikelijke gemakken voorzien, ook hier weer een schuifpui naar het terras aan de rustige achterzijde.

Zet jij de eettafel in de keuken of liever in de woonkamer, het kan allebei.

Ook is er genoeg ruimte voor bijvoorbeeld een bureau of leeshoek.

Via de binnenhal bereiken we de slaapafdeling en aansluitend liggen

twee prima slaapkamers.

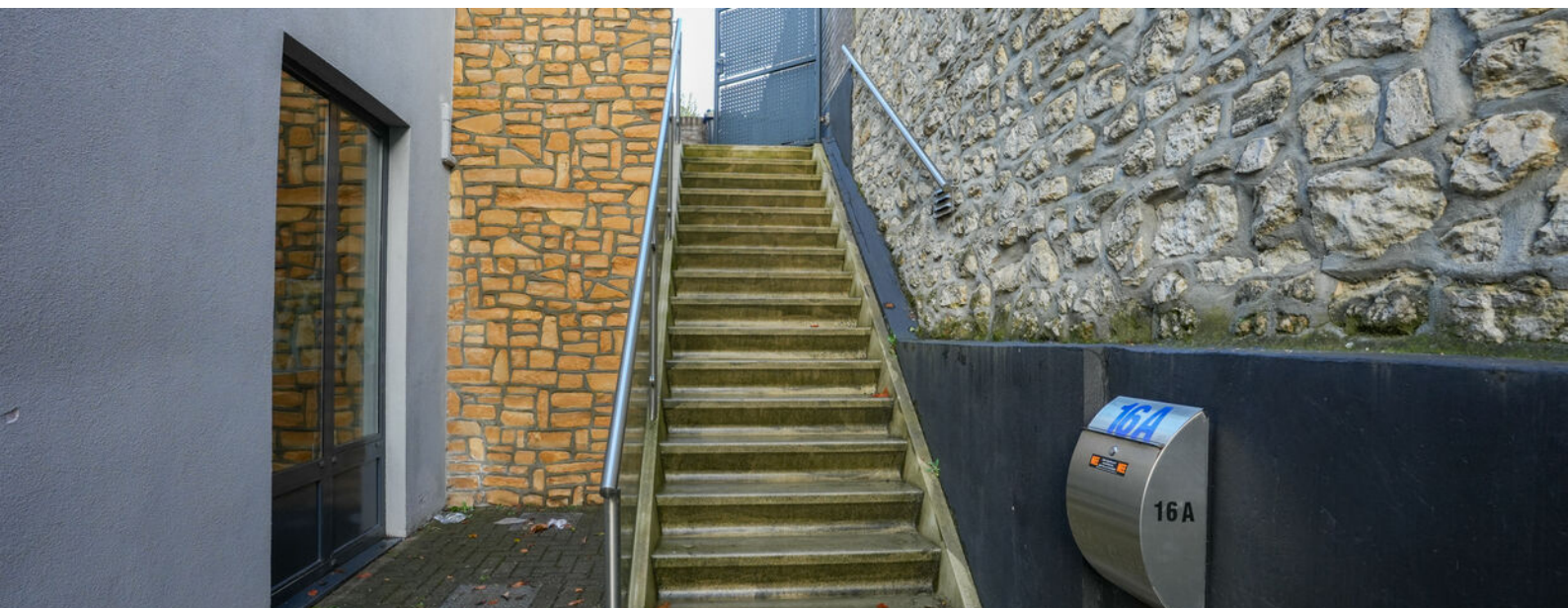
Ook is daar de compleet afgewerkte badkamer met inloopdouche, ligbad, dubbel wastafelmeubel en toilet.

De berging met witgoedaansluiting is heel praktisch.

Rondom het penthouse is een grote buitenruimte gesitueerd, je kunt letterlijk op ieder moment van de dag een fijn plekje uitzoeken. Of er nu zon of schaduw gewenst is, veel rust of juist een beetje reuring op de achtergrond. Het kan allemaal, aan de ene kant zet je een grote tafel om buiten te eten en op een andere plek een hangmat om lekker te luieren.

Natuurlijk behoort ook een privé parkeerplaats en extra berging tot het aanbod.

Enig in zijn soort, dat is deze woning zeker en daardoor wellicht jouw nieuwe thuis om zorgeloos te wonen in het Heuvelland.



# 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 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

In 2010 is het penthouse gebouwd als onderdeel van de transformatie van voormalig bankgebouw naar appartementencomplex

Hardhouten kozijnen voorzien van HR++ beglazing, geschilderd in 2023

De gevels zijn voorzien van een verf coating tegen mos en vuil bescherming

De platte daken zijn 14 jaar oud, voorzien van pir isolatieplaten en kunststoffen dakbedekking, sindsdien goed onderhouden

HR combi CV installatie (Remeha Avanta, bouwjaar 2010, eigendom),  
airconditioning (Haier, bouwjaar 2022, eigendom)

De woning is volledig voorzien van vloerverwarming en een parketvloer

Er behoort een privé parkeerplaats en berging in het souterrain tot het appartement

Bijdrage vereniging van eigenaren € 150,- per maand, bijdrage opstalverzekering circa € 90,- per maand



## Globale indeling

Entree, ontvangsthal met meterkast

Gastentoilet voorzien van hangend closet en fontein

Woonkamer met dubbele schuifpui naar het deels overdekte terras

Semi open keuken met schuifpui naar het terras, de keuken is voorzien van aanbouwinstallatie met de volgende apparatuur: 5 pits gaskookplaat, RVS afzuigkap, combi oven, koelkast en vaatwasser

Binnenhal, berging met witgoedaansluiting en mechanische ventilatie unit

Slaapkamer I

Slaapkamer II

Badkamer voorzien van inloopdouche, ligbad, dubbel wastafelmeubel en hangend closet

### Extern

Dakterras rondom de gehele woning voorzien van hardstenen tegels

Privéparkeerplaats

Privé berging in het souterrain





# Kenmerken

<b>Soort woning</b>	penthouse
<b>Type woning</b>	appartement
<b>Bouwjaar</b>	2010
<b>Aantal kamers</b>	5
<b>...waarvan slaapkamers</b>	2
<b>Perceel</b>	0 m <sup>2</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	122 m <sup>2</sup>
<b>Gebouw gebonden buitenruimte</b>	133 m <sup>2</sup>
<b>Externe bergruimte</b>	13 m <sup>2</sup>
<b>Verwarming</b>	CV ketel - eigendom Remeha Avanta - bouwjaar 2010
<b>Isolatie</b>	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
<b>Energie label</b>	A
<b>Ligging</b>	in centrum
<b>Ligging tuin</b>	zuid

KENMERKEN



**unieke  
leefruimte**





FOTOS





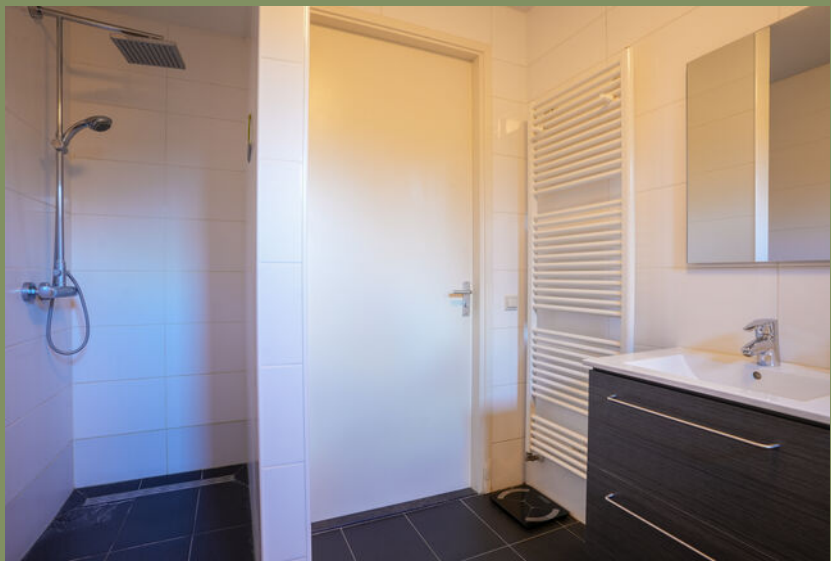
FOTOS

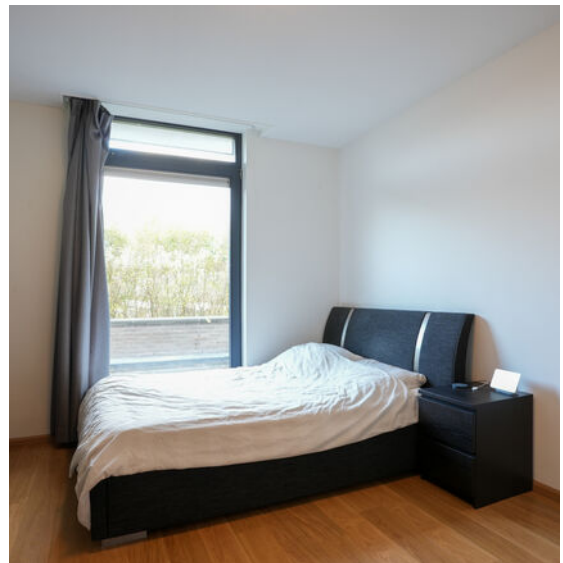




FOTOS







FOTOS



FOTOS







FOTOS





FOTOS



**Rondom het penthouse is een grote buitenruimte gesitueerd**



FOTOS





FOTOS



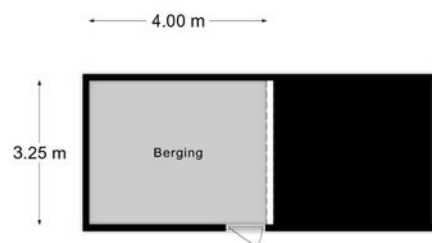
FOTOS



# Plattegronden



Berging









## 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)