



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Commandeurstraat 26

6281 AM Mechelen

€ 1.050.000,- 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 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

Commandeurstraat 26, 6281 AM Mechelen

Volgens het Van Dale Woordenboek wordt onder vakwerk verstaan: de manier van bouwen waarbij de wanden zijn samengesteld uit een geraamte van houten balken dat opgevuld wordt door een met leem bestreken vlechtwerk of met metselwerk.

In het Zuid Limburgse Heuvelland zijn er vele voorbeelden van te vinden, vaak gelegen op fraaie locaties en veelal boordevol karakter.

Aanvang 18e eeuw, inmiddels al meer dan 320 jaar geleden, is een groot vakwerkhuis met geschoord dakoverstek gebouwd in het charmante dorp Mechelen.

Het mag met recht een pracht exemplaar van een vakwerkhuis genoemd worden, door de eeuwen heen is er steeds met liefde voor gezorgd én er is veel aandacht geweest voor de authenticiteit van het object.



Dit Rijksmonumentale woonhuis is in alle opzichten ruim van formaat, zo heeft de woning een woonoppervlak van maar liefst 243 m². De speelse indeling zorgt er voor dat je veel geborgenheid zult ervaren, een plek waar het echt thuis komen is.

De zitkamer, eetkamer, keuken en tv kamer op de begane grond gaan vloeiend in elkaar over en vormen samen een fijne leefruimte.

Heel bijzonder is vervolgens de tweede woonkamer gesitueerd op de verdieping, de vakwerkconstructie is open gewerkt en voorzien van glas waardoor je een fantastisch uitzicht hebt naar het Heuvellandschap.

Er zijn maar liefst vijf slaapkamers en twee luxe badkamers te vinden op de eerste en tweede verdieping, plek voor het hele gezin is dan ook voorhanden.

Heb je hobby's of misschien wel behoefte aan een werkplek aan huis? Dan biedt het atelier op de begane grond daar alle ruimte voor, maar ook de inpandige garage is een hele praktische ruimte.

Ook de buitenruimte van dit object is royaal bemeten met een totaal perceeloppervlak van 3.483 m² omvattende het erf, de tuin met terras en de huisweide met fruitbomen die direct aansluit.

Deze vakwerkboerderij ligt verscholen van de Commandeurstraat aan een klein hofje met historische bebouwing, een heel rustige ligging en gesitueerd op zuidwest.

Aan de voorzijde ligt het erf met een brede kiezeloprit die toegang geeft naar achterom, op het voorerf is alle ruimte om een gezellig zitplekje te creëren waar je kunt genieten van het zonnetje.

Aan de achterzijde van de woning ligt de privacyvolle tuin met terras, overdekte buitenkeuken en zitgelegenheid, gazon en streek eigen aanplant.

Nog een belangrijk pluspunt is het bijgebouw op het achtererf, deze compleet vernieuwde schuur met overdekt terras is de ideale plek voor een atelier of om je lekker terug te trekken in alle rust en de groene ruimte van je eigen huisweide. Deze schuur beschikt over alle voorzieningen zoals elektra, verwarming en sanitair.

In je eigen huisweide lopen de schaapjes te grazen en pluk je kersen, pruimen, appels en peren van de volwassen fruitbomen. Of misschien ga je wel zelf jam maken van de oogst van overheerlijke bessenstruiken.

Overal geniet je van veel vrijheid en het prachtige uitzicht naar het landschap.



Vervolg over het huis

In die zin heeft dit object een unieke combinatie te bieden, je woont op een verborgen plekje in de kern van het dorp maar toch zijn de eigenschappen van buiten wonen allemaal voorhanden: er is rust, ruimte en uitzicht.

Heel aangenaam is dat je ook de voordelen van wonen in een dorp meeneemt, je loopt zo naar de bakker, slager en groentewinkel of gaat een lekker hapje eten bij één van de restaurants.

Ook zijn er twee apotheekhoudende huisartsenspraktijken.

Maar denk ook aan praktische zaken op loopafstand zoals een bushalte, huisarts of basisschool.

Uitvalswegen zijn in tien autominuten bereikt en steden als Maastricht, Heerlen en Aken zijn op een half uurtje rijden gelegen.

Het wordt wel vaker gezegd, een huis moet je van binnen gezien hebben. Dat geldt zeker voor deze authentieke vakwerkboerderij, een unieke beleving in wonen staat hier voor je klaar en wij laten graag alle prachtige details zien tijdens een bezichtiging.

Vervolg over het huis

Mechelen is geliefd als woonplaats en daar zijn talloze redenen voor te noemen.

Het dorp beschikt 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 met vakwerkhuisen en oude boerderijen.

Het vijfsterrenlandschap is dan ook altijd snel bereikt, overal kun je genieten van de glooiende heuvels om te fietsen, wandelen of mountainbiken

Het dorp kent ook een actieve sociale gemeenschap met diverse verenigingen en kleinschalige evenementen waar je zeker welkom bent, maar ook als toeschouwer is het genieten van de echt Limburgse cultuur die dit dorp rijk is, de voorbijtrekkende Processie, de harmonie die speelt op haar muziekinstrumenten of de schutterij met een trotse schutterskoning.

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

Rijksmonument geregistreerd onder monumentnummer 39217

Eikenhouten kozijnen voorzien van wisselend dubbele, HR++ en enkele beglazing. Met name in de open gewerkte vakwerkconstructie van de woonkamer op de verdieping is dubbele HR++ beglazing aangebracht.

De plafonds van de begane grond en eerste verdieping zijn voorzien van isolatie

HR combi CV installatie, Remeha, installatiejaar circa 2017, eigendom

De meterkast is vernieuwd in 2015

De originele badkamer is vernieuwd in 2017 evenals het toilet op de begane grond, de andere badkamer is gerealiseerd in 2023

De maatwerk keuken (inclusief Falcon fornuis) is geplaatst in 2016

De balkenconstructie en gevelbedekking van de westgevel zijn grotendeels vervangen in 2017



vervolg bijzonderheden

Het plafond van de woonkamer op de eerste verdieping is vervangen door gipsplaten en er is een houtkachel geïnstalleerd

In de garage en atelierruimte zijn elektra en verlichting aangelegd

De schuur is volledig gerenoveerd in 2020, geschikt gemaakt voor gebruik als atelier of gastenverblijf voor eigen gebruik voorzien van terras en bergruimte. Voorzieningen als waterleiding, elektra, sanitair, infraroodverwarming, boiler, airconditioning (koelen en warmen) en houtkachel.

De tuin en het weiland zijn volledig nieuw ingedeeld en aangelegd, evenals realisatie van een toegangsweg en dubbele poort naar de weide en tuin.

Het houtwerk van het huis, inclusief deuren en luiken, zijn in de afgelopen jaren onderhouden, gerestaureerd en geverfd

Dakgoten van zowel de noordzijde als zuidzijde zijn vervangen

Ontbrekend traliewerk op de begane grond werd toegevoegd door met de hand gesmeed traliewerk, dit is tevens een anti inbraakvoorziening.

Aanvaarding in overleg

Globale indeling

Globale indeling

Souterrain

Gewelfde kelder geschikt als provisieruimte

Begane grond

Entree, hal voorzien van authentieke plavuizjes, meterkast voorzien van uitgebreide automaten groepenkast

Zitkamer voorzien van plankenvloer in ossenbloed rode kleur, schouw met open haard

Eetkamer voorzien van originele plavuizen, kachel geschikt om met kolen of hout te stoken

Keuken voorzien van authentieke plavuizjes, maatwerk keuken voorzien van hardstenen blad, falcon fornuis voorzien van 5 pits gaskookplaat, drie ovens en grill, afzuigkap, vaatwasser, koelkast, muurkastjes

Televisiekamer afgewerkt met plankenvloer in ossenbloed rode kleur

Bijkeuken met enkele deur naar de tuin, tegelvloer, vaste kasten, gootsteen, witgoedaansluiting, CV ketel

Toilet voorzien van hangend closet en fontein, marmeren betegeling

Inpandige garage met dubbele poort naar het voorerf en de inrit, enkele deur aan de tuinzijde, elektrische boiler

Atelier/werkruimte voorzien van laminaat en enkele deur naar het voorerf

Eerste verdieping

Overloopruimte

Woonkamer voorzien van plankenvloer, houtkachel, opengewerkte vakwerkconstructie voorzien van beglazing met panoramisch uitzicht over het landschap

Slaapkamer I voorzien van plankenvloer in ossenbloed rode kleur

Ensuite badkamer I voorzien van keramische tegelvloer, sanitair in brons: douchecabine met regendouche en wastafelmeubel, ecotoilet, infraroodpaneel en ventilatie

Overloop met plankenvloer in ossenbloed rode kleur en getrogd plafond

Slaapkamer II voorzien van plankenvloer

Slaapkamer III voorzien van plankenvloer en kledingkasten

Badkamer II voorzien van ligbad op pootjes, inlopdouche, wastafelmeubel, hangend closet, marmeren betegeling



Globale indeling

Tweede verdieping

Overloop voorzien van plankenvloer in ossenbloed rode kleur

Slaapkamer IV voorzien van vloerbedekking

Slaapkamer V voorzien van planken vloer, klein dakraam

Zolderruimte met verhuisluik

Extern

Overdekt terras

Buitenkeuken voorzien van afdak

Schuur te gebruiken als atelier, voorzien van deels overdekt vlonderterras met zonnescherm. Verblijfsgedeelte met houtkachel, open vide ruimte met airconditioning, kleine keuken voorzien van aanrechtblok met los gaskookstel, afzuigkap, koelkast en elektrische boiler,

badkamer voorzien van wastafelmeubel, douchecabine, ecotoilet, infraroodpaneel.

Opslagruimte met dubbele poort.



Kenmerken

Soort woning	woonboerderij
Type woning	geschakelde woning
Bouwjaar	1702
Aantal kamers	12
...waarvan slaapkamers	5
Perceel	3483 m ²
Woonoppervlakte	243 m ²
Overige inpandige ruimte	109 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	13 m ²
Externe bergruimte	9 m ²
Verwarming	CV ketel - Remeha Bouwjaar 2017 - eigendom houtkachel
Isolatie	gedeeltelijk dubbel glas
Ligging	aan rustige weg, vrij uitzicht
Ligging tuin	west



























PHOTO











FOTOS















PHOTO

















PHOTO







PHOTO









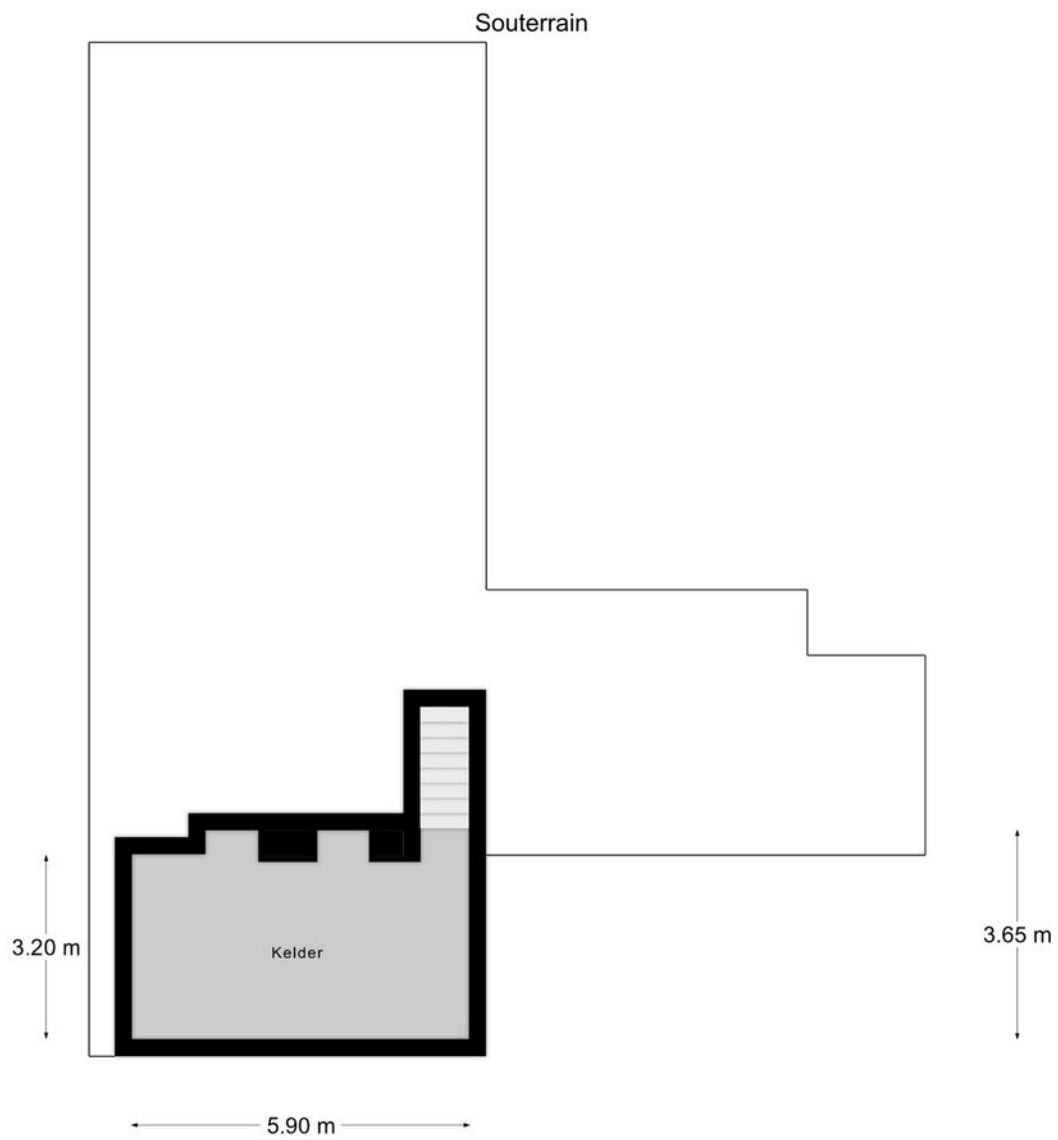


PHOTO





Plattegronden

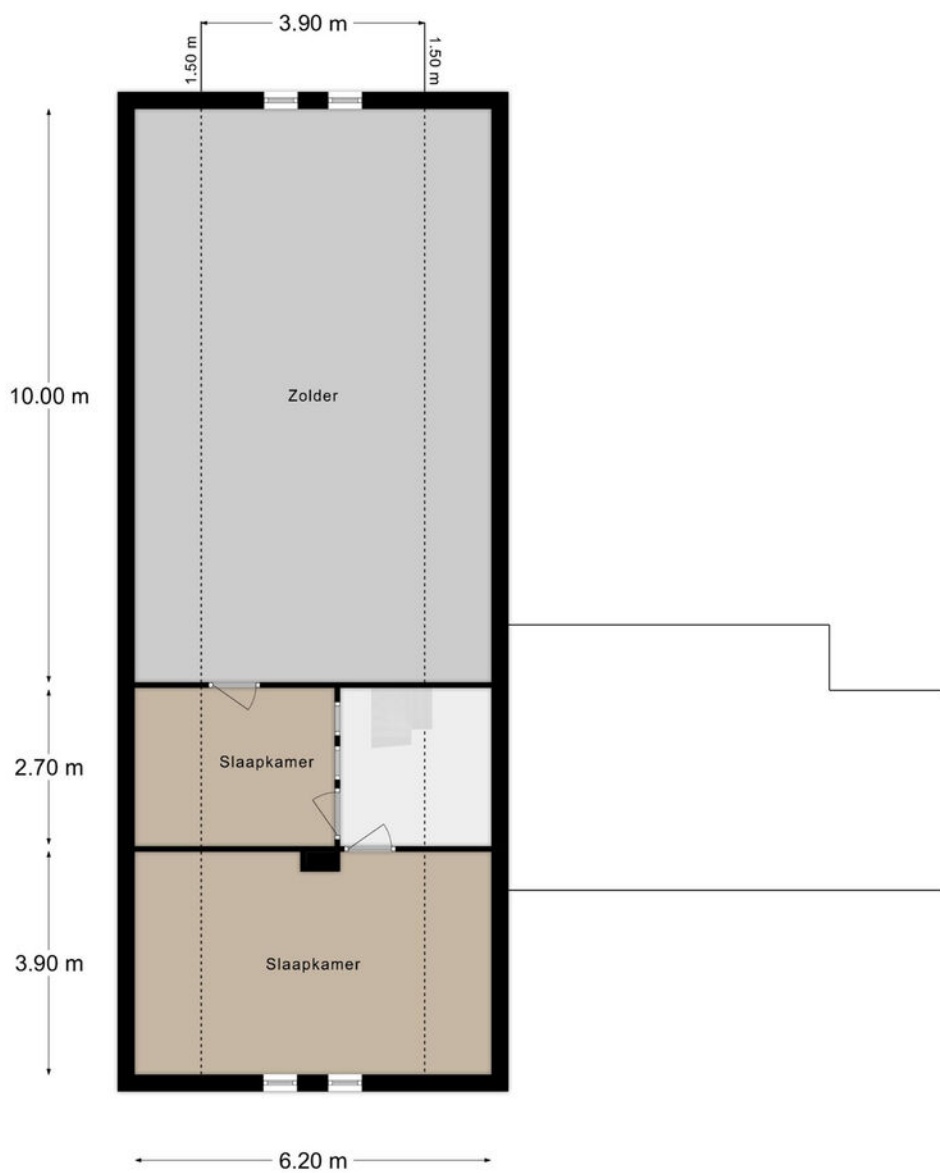


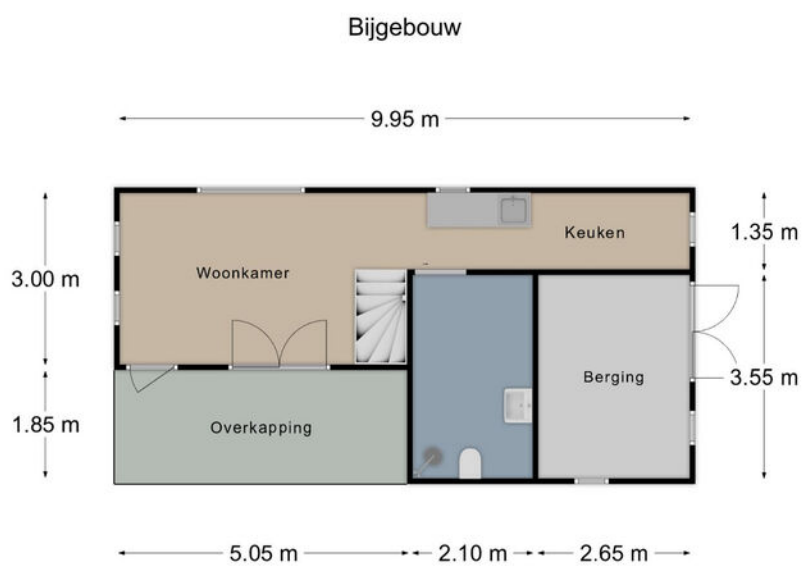


Verdieping 1

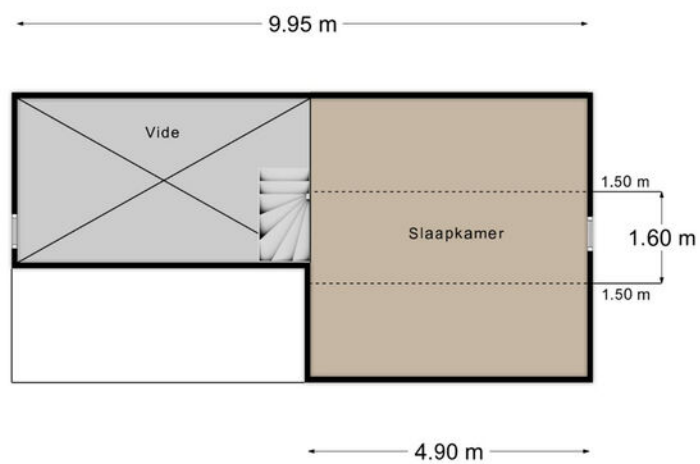


Verdieping 2

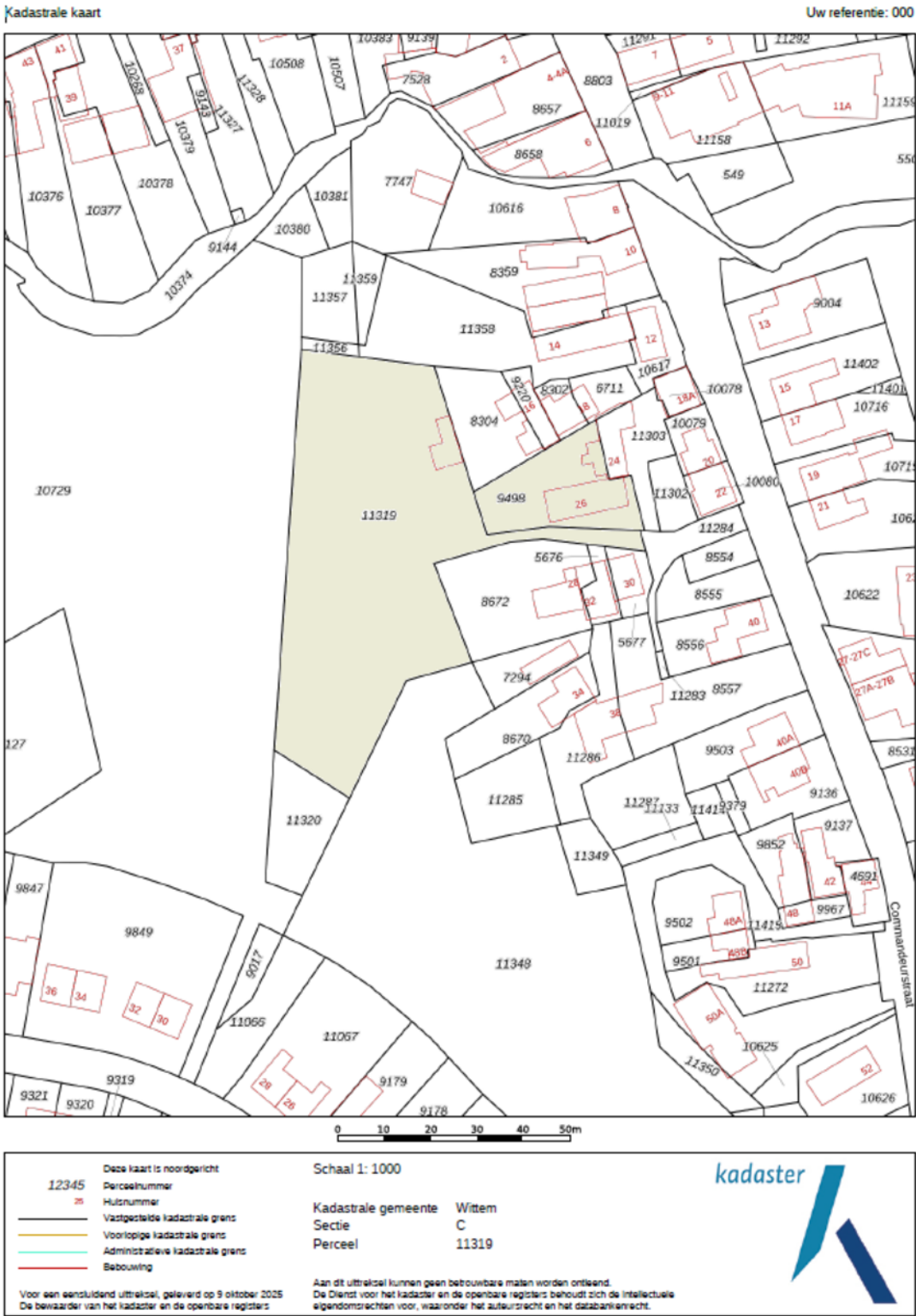




Bijgebouw verdieping 1



Kadastrale kaart



Aantekeningen

Om over (naar) huis te schrijven

Handwriting practice lines consisting of 20 horizontal dotted lines.





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



dionnemakelaars.nl