



**TE KOOP**



**Overgeul 8A**  
**6281 BG Mechelen**

**€ 310.000,- 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 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

### Overgeul 8A, 6281 BG Mechelen

Daar waar de bebouwing van buurtschap Overgeul eindigt ligt verscholen van het straatje deze karakteristieke halfvrijstaande vakwerkwoning met vrij uitzicht over het Heuvellandschap.

Een bijzonder object in alle opzichten, dat mogen we wel stellen over dit aanbod. Wat bedoelen we dan?

Een bijzonder mooi plekje in het buitengebied, een bijzonder speels ingedeeld vakwerkhuis en een bijzonder mooi formaat tuin.

Het originele bouwjaar van dit pand weten we niet meer te achterhalen, maar de historie schijnt al terug te gaan naar de 18e eeuw.

Via de lange oprit komen we het terrein op en direct wordt je een beetje stil van het fenomenale uitzicht en de rust die hier heerst.

De tuin spreidt zich uit over de volle breedte van het perceel, je hebt dan ook alle ruimte voor fijne zitplekjes, een moestuin of misschien plant je wel een paar hoogstam fruitbomen.



Dan komen we bij de woning aan, we stappen binnen in een niet alledaags vakwerkhuis met een woonkamer op tuinniveau zodat je daar eindeloos naar buiten kunt turen.

We gaan het trappetje omhoog en komen in de keuken terecht, daar vinden we een gezellig eetgedeelte en eenvoudige aanbouwinstallatie.

Ook de badkamer is op dit niveau gesitueerd.

Vervolgens klimmen we de trap omhoog naar de overloopruimte, voor diverse gebruiksmogelijkheden geschikt.

Aansluitend ligt de slaapkamer met panoramaramen, dat is pas goed wakker worden. Verder vinden we op de verdieping een kastruimte en vliering.

Ook is er op het erf een bijgebouw gesitueerd, praktisch als bergruimte of een fijne werkplaats voor de hobbyist.

De woning kan een update gebruiken, maar dan is de welbekende term van "een pareltje" zeer zeker van toepassing.

De ligging aan de rand van buurschap Overgeul is ideaal, de heerlijke rust van het buitengebied maar toch ook op loopafstand van de kern van het gezellige dorp Mechelen.

Zoek jij charme, karakter en vrij uitzicht? Dan ben je hier aan het juiste 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

Het originele vakwerkhuis dateert uit de periode 1700, de aanbouw (woonkamer) is circa 50 jaar oud

Hardhouten kozijnen met dubbele beglazing

De woning wordt verwarmd middels vloerverwarming in de woonkamer en radiatoren.

HR combi CV installatie en boiler, circa 25 jaar en eigendom.

Het perceel heeft de bestemming Wonen-Cultuur en ontspanning met aanduiding Karakteristiek

Een gedeelte van de tuin heeft bestemming Agrarisch met Waarden-Natuur- en landschapswaarden

Aanvaarding in overleg, op korte termijn mogelijk



# Globale indeling

## Begane grond

Entree, woonkamer met plavuizenvloer, meterkast, trap naar keuken

Eetkamer met voordeur, voorzien van planken vloer en schouw met open haard

Open keuken voorzien van plavuizjes en open trap, aanbouwinstallatie met keramische kookplaat, combi oven en afzuigkap

Badkamer voorzien van ligbad, wastafel, hangend toilet en urinoir

## Verdieping

Overloopruimte met planken vloer  
Slaapkamer I met panoramaramen, plankenvloer en kastruimte  
Open vliering met CV installatie

## Extern

Bijgebouw met witgoedaansluiting





# Kenmerken

<b>Soort woning</b>	eengezinswoning
<b>Type woning</b>	halfvrijstaande woning
<b>Bouwjaar</b>	1700
<b>Aantal kamers</b>	4
<b>...waarvan slaapkamers</b>	1
<b>Perceel</b>	783 m <sup>2</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	91 m <sup>2</sup>
<b>Externe bergruimte</b>	26 m <sup>2</sup>
<b>Verwarming</b>	CV-ketel ( eigendom) Nefit HR 107 (bouwjaar 2000), vloerverwarming geheel
<b>Isolatie</b>	dakisolatie, dubbel glas
<b>Energielabel</b>	G
<b>Ligging</b>	vrij uitzicht, landelijk gelegen
<b>Ligging tuin</b>	noord



**Speels  
ingedeeld  
vakwerhuis**







FOTOS







FOTOS







FOTOS









PHOTOS





PHOTOS











FOTOS

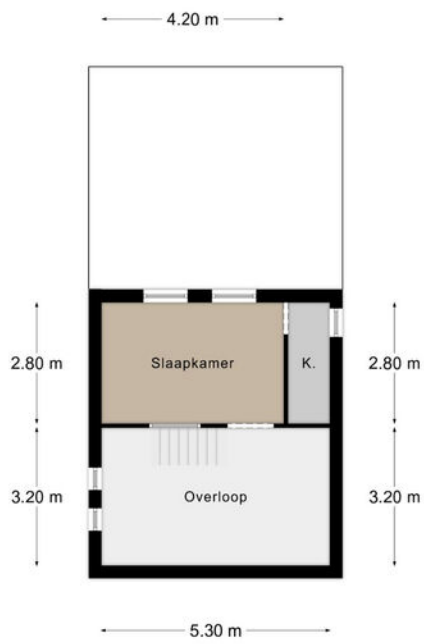




# Plattegronden



Verdieping1

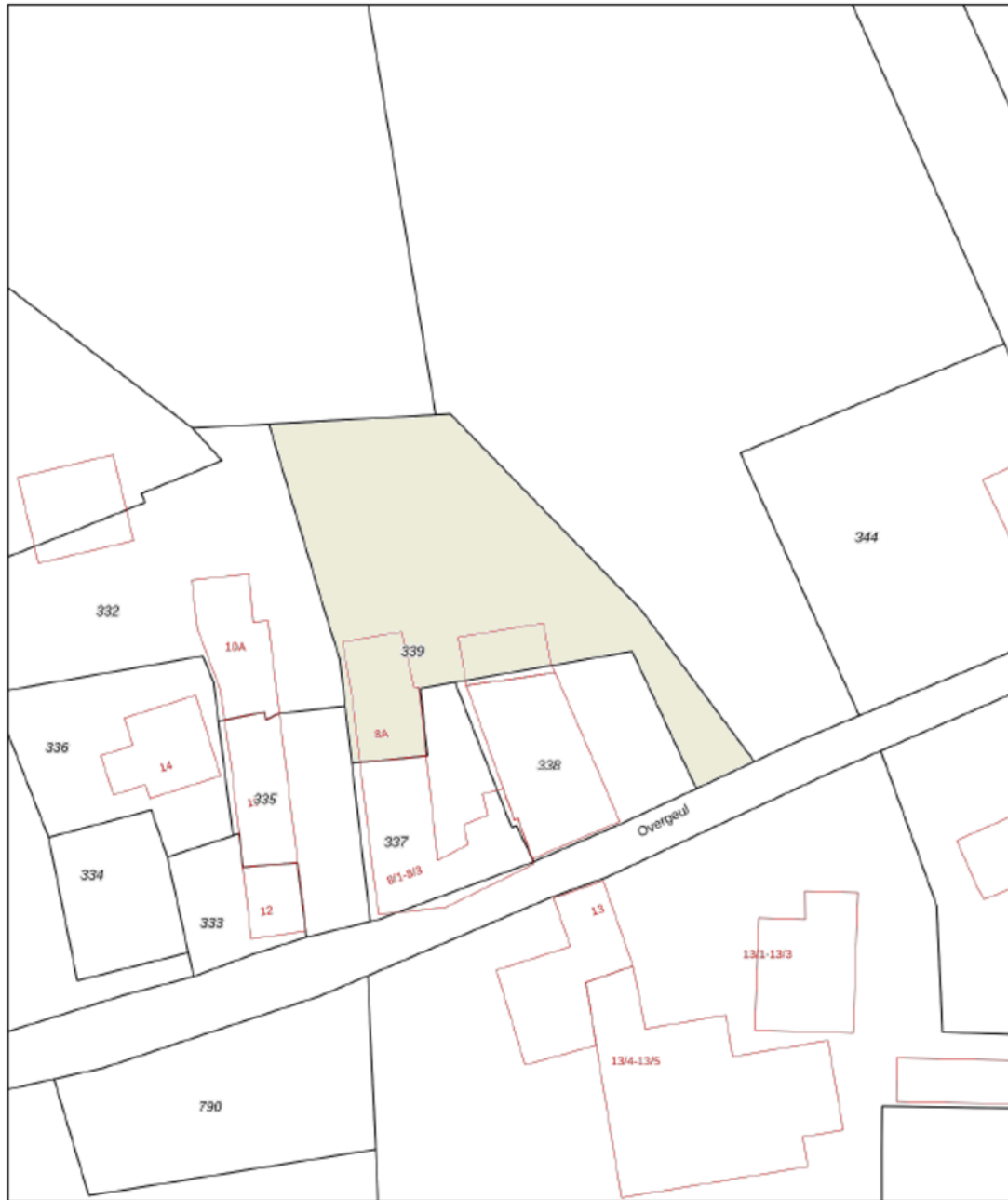





# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 000



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>10 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eencijferig uittreksel, geleverd op 12 oktober 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Witten</p> <p>Sectie M</p> <p>Perceel 339</p>	
---	---	---

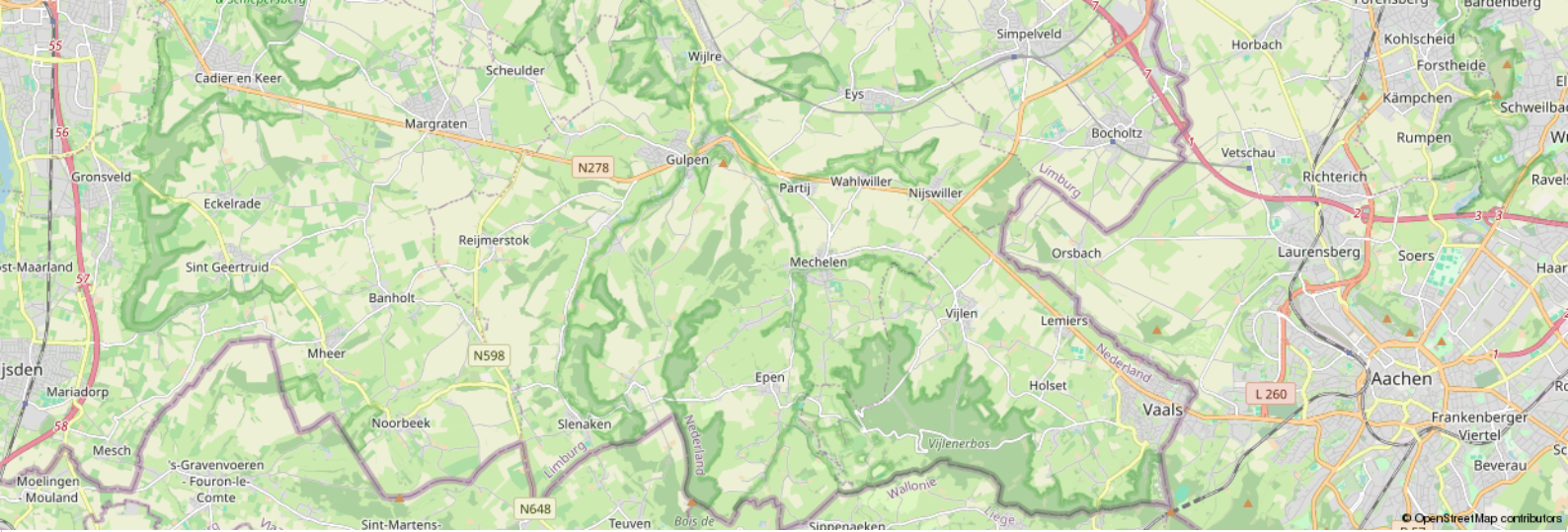
Aan dit uittreksel kunnen geen bebouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

KADASTRALE KAART









## 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.

### 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 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)