



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Bommerigerweg 13

6281 BR Mechelen

€ 625.000,- k.k.



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



**Esther
Simons-Erven**
Binnendienst medewerkster



**Jolanda
Peters**
Assistent makelaar



**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

Bommerigerweg 13, 6281 BR Mechelen

Daar waar het buitengebied van Mechelen begint, met klinkende namen als Bommerig en Kleeberg, gelegen op een bijzonder fraaie locatie met spectaculair uitzicht, treffen we deze charmante vrijstaande woning aan met uitstekende onderhoudstoestand en omgeven door een royale groene tuin.

In de jaren vijftig van de vorige eeuw werd dit bekoorlijke huis gebouwd, vervolgens werd het in 1976 van een aanbouw voorzien.

In 2016/2017 heeft er een uitgebreide renovatie plaatsgevonden waarbij duurzaamheid, degelijk onderhoud en het creëren van lichte woonruimtes de boventoon gevoerd hebben.

Wat staat er nu een prachtig plaatje klaar voor nieuwe bewoners

Een droomplek om direct verliefd op te worden.

En waar worden we dan verliefd op?



We stappen de woonkamer in en ervaren direct de rijkelijke lichtinval, de aandacht wordt getrokken door het grote raam aan de voorzijde.

Het geeft een panoramische blik over het mooiste stuk van het Heuvelland, het lijkt wel een schilderij.

De uitstekende conditie van het pand, zowel binnen als buiten, geven een gevoel van comfort en kwaliteit. Natuurlijk mag het hoge duurzaamheidsniveau daarbij niet vergeten worden.

Een speelse indeling op de begane grond zorgt voor een fijne sfeer in huis, de verdieping met drie slaapkamers en badkamer zijn keurig van formaat en doelmatig ingericht.

Terug naar buiten, daar vinden we een tuin die zich letterlijk om het huis heeft gevormd.

Een aanplant met een diversiteit aan bomen, struiken en bloemrijke planten geven privacy en het ultieme tuingevoel.

Een bijzonder onderdeel van de tuin is het kabbelende water van de spetsensweidebeek dat door de tuin haar weg vervolgt richting de Geul.

Natuurlijk zijn er diverse terrassen zodat je op ieder moment van de dag van een plekje in de zon of schaduw kunt opzoeken met steeds weer dat prachtige uitzicht.

De locatie is ideaal; genieten van de heerlijke rust, het weidse uitzicht en je wandeltocht start vanuit je eigen voordeur.

De kern van Mechelen is op loopafstand, toch ook fijn voor je dagelijkse boodschappen of om een lekker terrasje te pikken.

Uitvalswegen en steden als Maastricht, Aken en Heerlen zijn snel bereikt. Voel jij ook al de vlinders in je buik? Dan is dit huis een bezichtiging meer dan waard!





Bijzonderheden

Bouwjaar 1956, aanbouw 1976

Grotendeels kunststoffen kozijnen,
enkele aluminium kozijnen

Verwarming van de woning middels
radiatoren, pelletkachel, airconditioning
en infraroodpanelen. Het gasverbruik is
daardoor zeer beperkt.

Aanvaarding in overleg, bij voorkeur juli
2024.



Uitgebreide renovatie in 2016/2017, de volgende werkzaamheden zijn uitgevoerd:

Doorbraak muur in woonkamer

Plaatsing duo split Daikin airco's

Meterkast vervangen

Plaatsing pelletkachel

Elektra vernieuwd

Dakbedekking aanbouw vernieuwd met bitumen, inclusief dakgoot

Loodgieterswerk keuken vernieuwd

Nieuwe zinken regenpijpen

CV leidingen en radiatoren vernieuwd

Plaatsing HR++ glas in het merendeel van de kozijnen

Woonkamer / keuken glad gestuct en glad spuitwerk

Nieuwe voordeur

Woning gezandstraald en opnieuw geschilderd met Keim verf

Drie extra ramen gecreëerd op de zuidgevel

Kruipruimte / verdiepingsvloer / zoldervloer / spouwmuren geïsoleerd

Nieuwe keuken

Plaatsing 12 zonnepanelen (3000 kWh)

Nieuw dakraam zolder

Plaatsing multivent op zolder

Globale indeling

Souterrain

Vorraadkelder

Begane grond

Entree, hal met trapopgang, meterkast en laminaatvloer

L-vormige woonkamer met originele planken vloer, pelletkachel en airconditioning, voorzien van zit- en eetgedeelte.

Eetkamer met dubbele tuindeuren en schuifdeuren naar de keuken

Gesloten keuken met PVC-laminaatvloer, infraroodpaneel, voorzien van aanbouwinstallatie met de volgende apparatuur: vaatwasser, afzuiging, gaskookplaat, magnetron, oven, koelkast

Bijkeuken met zij entree, witgoedapparatuur en CV installatie

Toilet voorzien van stand closet en fontein

Externe berging

Eerste verdieping

Overloop

Slaapkamer I

Slaapkamer II met airconditioning

Slaapkamer III met infraroodpaneel

De overloop en slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer

Badkamer met douchecabine, wastafel en hangend toilet

Tweede verdieping

Via vlizotrap bereikbare bergzolder



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	1956
Aantal kamers	6
...waarvan slaapkamers	3
Perceel	1255 m ²
Woonoppervlakte	118 m ²
Overige inpandige ruimte	12 m ²
Externe bergruimte	28 m ²
Verwarming	CV-ketel (eigendom) Nefit Excellent (bouwjaar 2007)
Isolatie	muurisolatie, vloerisolatie
Energie label	A
Ligging	aan rustige weg, vrij uitzicht, landelijk gelegen
Ligging tuin	rondom woning



**Woonkamer
met rijkelijke
lichtinval**





FOTOS





FOTOS



**Ruime
keuken**





FOTOS





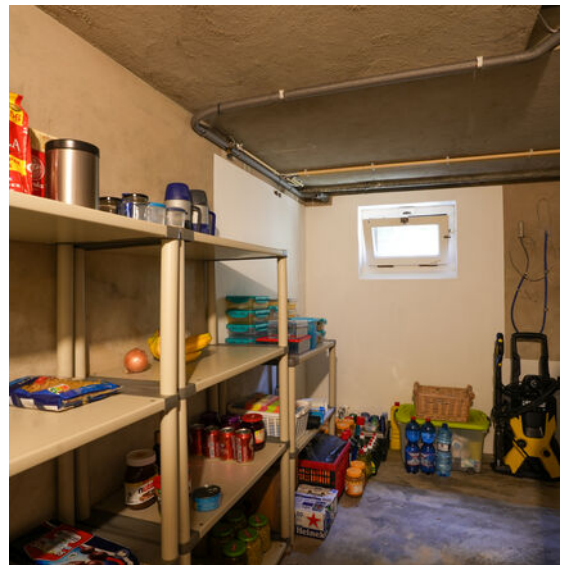
FOTOS





FOTOS





FOTOS





FOTOS





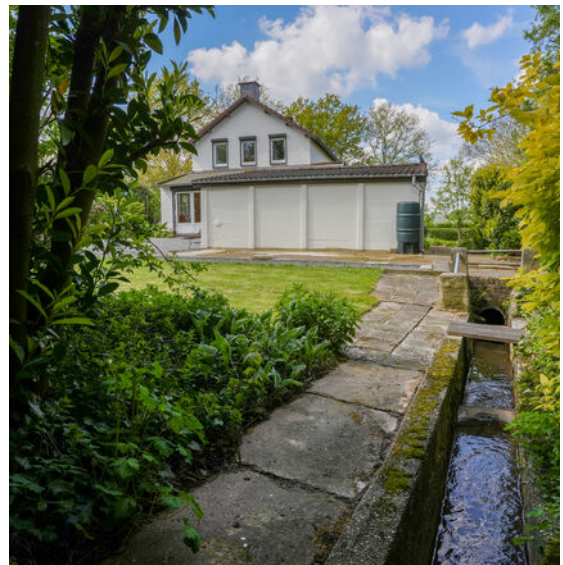
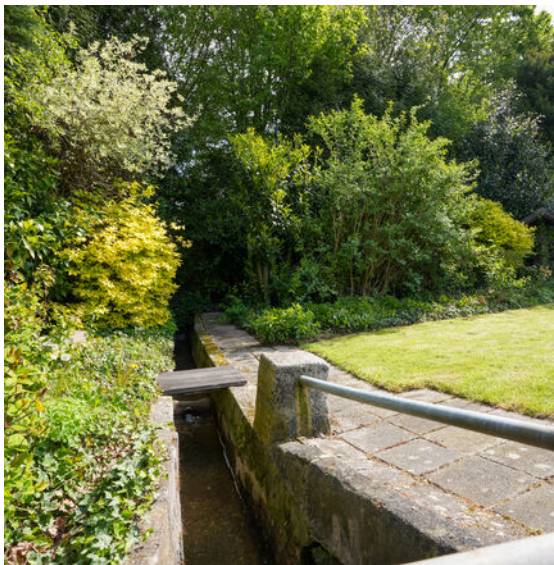
FOTOS



Omliggende
tuin met
prachtig
uitzicht



FOTOS





FOTOS





FOTOS







FOTOS





FOTOS





FOTOS

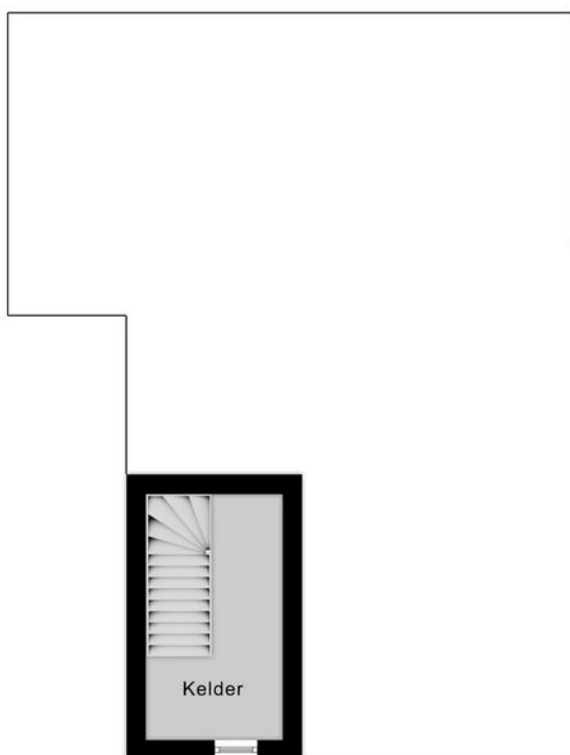
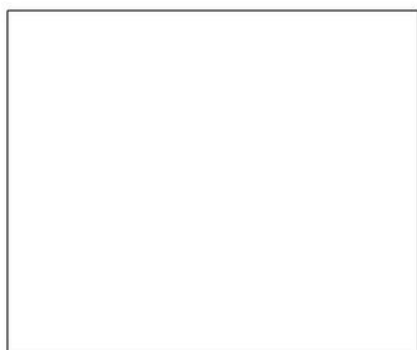


Plattegronden

plattegrond

Souterrain

← 2.10 m →

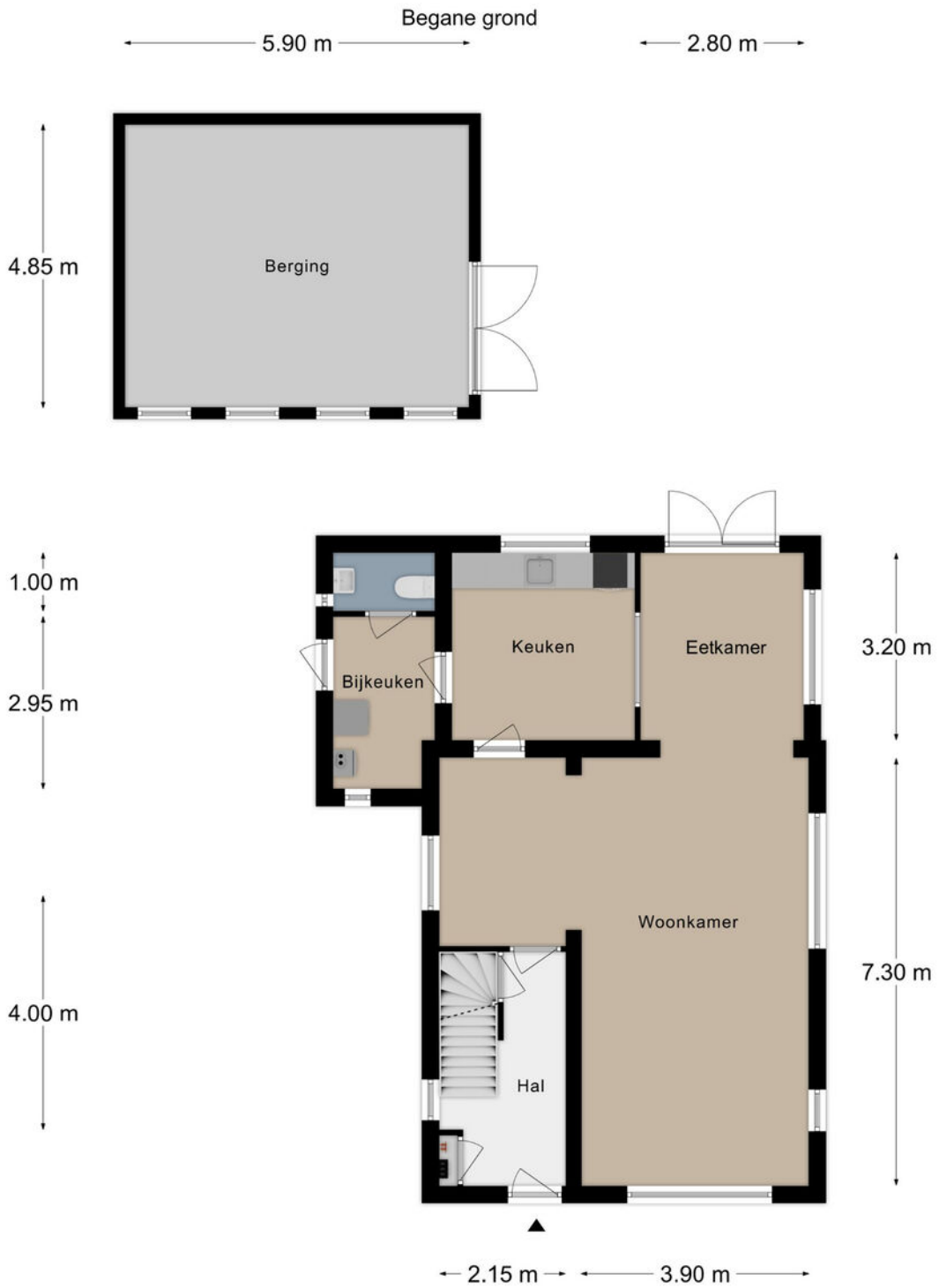


3.75 m

← 2.10 m →



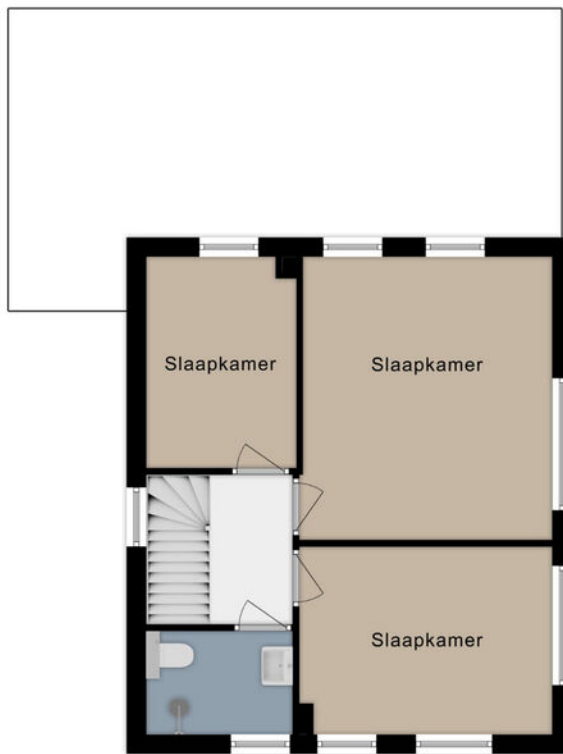
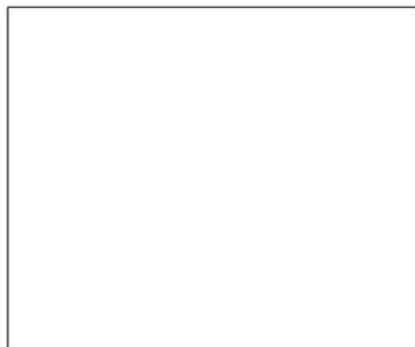
plattegrond



plattegrond

Verdieping 1

← 2.30 m → ← 3.80 m →



3.25 m

2.30 m

1.60 m

4.35 m

2.90 m

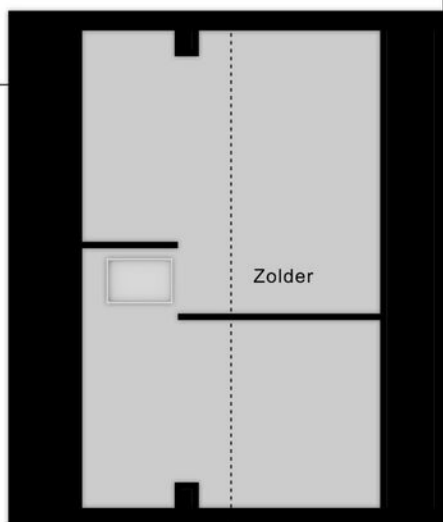
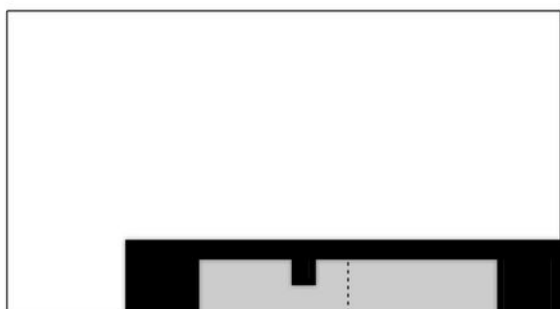
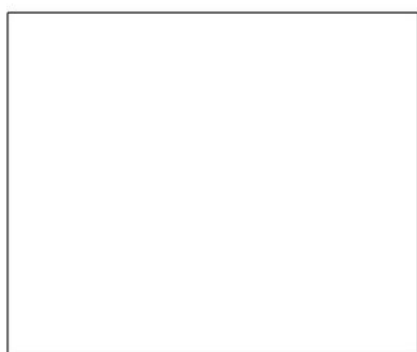
← 2.15 m → ← 3.90 m →



plattegrond

Verdieping 2

← 4.55 m →



7.30 m

Nokhoogte
153 cm

← 4.55 m →



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 000



<p>12345</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vestgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Witten</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 9263</p>	
---	--	--

Voor een eenszijdend uittreksel, geleverd op 2 april 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.





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