



TE KOOP



Mamelis 14
6295 NB Lemiers

€ 695.000,- 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 Lemiers.

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 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

Mamelis 14, 6295 NB Lemiers

Wat een bijzonder woonhuis is dit halfvrijstaande jaren dertig pand: een smaakvol gerenoveerd ruimtewonder, een weelderige tuin, vrij uitzicht én veel rustiger gelegen dan je zou denken.

Dat zijn de belangrijkste kenmerken van deze charmante woning met vele stijlkenmerken, de liefhebber van karakteristiek wonen komt hier zeker aan zijn trekken.

Via de overdekte entree en het portaal stappen we de imposante hal met

terrazzo vloer en trappenhuis binnen, dat is nog eens een bijzondere binnenkamer.

De ruim bemeten woonkamer heeft een gezellige kachel en sfeervolle afwerking, de dubbele tuindeuren zorgen voor een fijn tuincontact en aan de voorzijde heb je een mooi uitzicht naar de groene heuvels.

Aan de achterzijde vinden we de gesloten leefkeuken met een functionele aanbouwinstallatie, ook van hieruit loop je weer direct de tuin in.



Eveneens is er op de begane grond een studio die multifunctioneel inzetbaar is, ideaal voor een inwonende ouder of kind, maar ook als B&B of praktijk aan huis.

We lopen de stijlvolle bordestrap naar de eerste verdieping omhoog.

Via de grote overloop bereiken we drie slaapkamers, stuk voor stuk groot van afmeting en heel stijlvol afgewerkt.

De erker, hoge ramen en plankenvloeren geven het geheel enorm veel sfeer.

De badkamer is compleet vernieuwd en voorzien van een luxe inrichting met grote inloopdouche en vrijstaand ligbad.

We lopen de volgende trap omhoog naar de tweede verdieping, hier treffen we nog eens drie gigantische kamers aan.

Ze kunnen prima dienst doen als slaapkamers, maar ook gebruik als studio of atelierruimte is hier goed denkbaar.

De eigenaren renoveerden sinds 2018 de complete woning, er is veel aandacht besteed aan verduurzaming en behoud van de nodige stijlelementen, ze voegden er een fraaie afwerking aan toe waardoor het pand een heel eigen karakter heeft.

Daarnaast is ook de buitenzijde niet vergeten, een royaal perceel van 1.235 m² zorgt voor een ideale buitenruimte.

Aan de rechterzijde is een brede oprit en zij erf, waardoor altijd genoeg parkeerplaats is voor je auto's.

De grote eik midden in de tuin geeft een markante uitstraling, er is veel aandacht besteed aan beplanting waardoor het een groene weelde is geworden gelegen op Zuidwest.

De kinderen gaan letterlijk op avontuur in deze tuin met veel leuke hoekjes, kronkelende paadjes en prachtig bloeiende bloemen. En wat er heel erg opvalt, je privacy is optimaal en je hebt vrij uitzicht over het groen.



Omschrijving

De ligging in Mamelis is veelzijdig, precies tussen Vijlen en Lemiers is het centraal wonen.

Uitvalswegen zijn binnen handbereik en de bus stopt bijna voor de deur.

Voorzieningen zijn heel snel bereikt in Vaals, Aken, Simpelveld of Gulpen.

En wat misschien nog wel de grootste meevaller is, zowel in huis als in de tuin is er weinig geluid te horen.

Dit is een aanbod van "one of a kind", de presentatie is slechts een voorproefje.

Kom dit bijzondere object ervaren tijdens een bezichtiging, en weet dat je het risico loopt dat je op slag verliefd kunt worden.

Het buurtschap Mamelis spreidt zich uit van de kern van Lemiers tot aan de statige abdij St. Benedictusberg.

Zowel de slingerende Selzerbeek alsook de eeuwenoude verbindingsweg van Maastricht naar Aken lopen er als een rode draad doorheen.

De bebouwing van het buurtschap is ook karakteristiek, van oude molen tot carréboerderij en van vakwerkhuis tot jaren dertig pand.

De ligging is heel centraal in het Heuvelland, direct gelegen aan uitvalswegen en met ieder kwartier een bus voor de deur.

Voor je dagelijkse boodschappen zijn Vaals, Simpelveld en Gulpen snel bereikt.

En wil je naar de stad, dan ben je in een kwartiertje in Aken of in een half uurtje in Maastricht.

Natuurlijk vergeten we niet de prachtige omgeving, het heuvelachtige landschap zorgt voor uren wandel en fietsplezier, zo vanuit je eigen voordeur.



Bijzonderheden

Uitgebreide renovatie in de periode 2018-2022

Hardhouten kozijnen voorzien van HR+ + beglazing

Elektra is vernieuwd, leidingwerk en meterkast

Riolering is vernieuwd

Het dak is geïsoleerd, muren zijn van binnen geïsoleerd met voorzetwanden, de begane grond vloer is grotendeels voorzien van isolatie, tussenvloeren zijn eveneens geïsoleerd.

Er zijn 12 zonnepanelen geïnstalleerd (350Wp per stuk, eigendom)

Er zijn twee combi CV installaties (één voor de hoofdwoning en één voor de studio), beiden eigendom en circa 10 jaar oud

De studio op de begane grond is compleet gerenoveerd en voorzien van vloerverwarming en WTW installatie

In de tuin is een houten tuinhuis en berging gebouwd

Aanvaarding in overleg



Globale indeling

Souterrain

Kelder met trapopgang

Kelder I

KelderII

Kelder III

Kelder IV

Kelder V

Begane grond

Overdekte entree, portaal met toegang tot de studio

Binnenhal met terrazzo vloer en bordestrap

Toilet voorzien van hangend closet en fonteintje

Woonkamer voorzien van planken vloer, houtkachel en dubbele tuindeuren

Woonkeuken voorzien van terrazzo vloer, aanbouwinstallatie met inductiefornuis met oven, afzuigkap en vaatwasser, dubbele tuindeur

Bijkeuken met witgoedaansluiting, gootsteen en zij entree

Studio met woongedeelte voorzien van keukenblok, slaapgedeelte en badkamer met inloopdouche, wastafel en hangend toilet

Eerste verdieping

Overloop

Slaapkamer I

Slaapkamer II met erker, aansluitend walk in closet

Slaapkamer III

De overloop en slaapkamers zijn voorzien van een planken vloer

Badkamer voorzien van brede inloopdouche met regendouche, vrijstaand ligbad, dubbel wastafelmeubel en hangend toilet

Tweede verdieping

Overloop

Slaapkamer IV

Slaapkamer V

Slaapkamer VI

De gehele zolderverdieping is voorzien van planken vloeren



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	halfvrijstaande woning
Bouwjaar	1922
Aantal kamers	10
...waarvan slaapkamers	7
Perceel	1235 m ²
Woonoppervlakte	316 m ²
Overige inpandige ruimte	132 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	3 m ²
Externe bergruimte	42 m ²
Verwarming	CV ketel - Remeha Avanta bouwjaar 2014 - eigendom
Isolatie	muurisolatie, vloerisolatie
Energie label	D
Ligging	vrij uitzicht, buiten bebouwde kom, landelijk gelegen
Ligging tuin	zuidwest







FOTOS





FOTOS





FOTOS





FOTOS





FOTOS





FOTOS





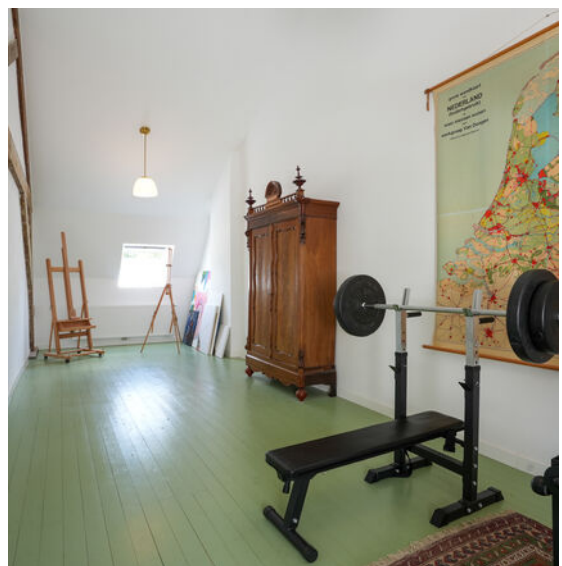
FOTOS







FOTOS







FOTOS





PHOTOS





PHOTOS







FOTOS





FOTOS





FOTOS





FOTOS





FOTOS





FOTOS





FOTOS





FOTOS





PHOTO S



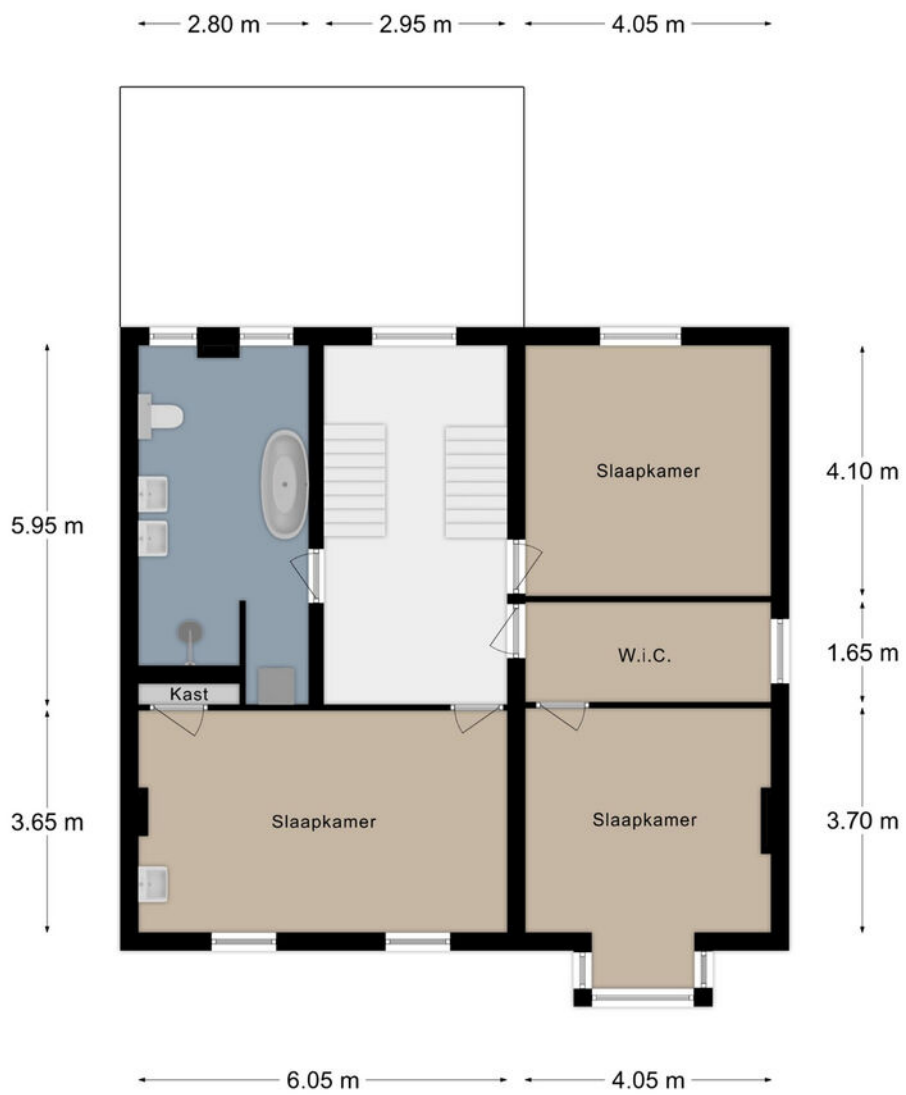
Plattegronden



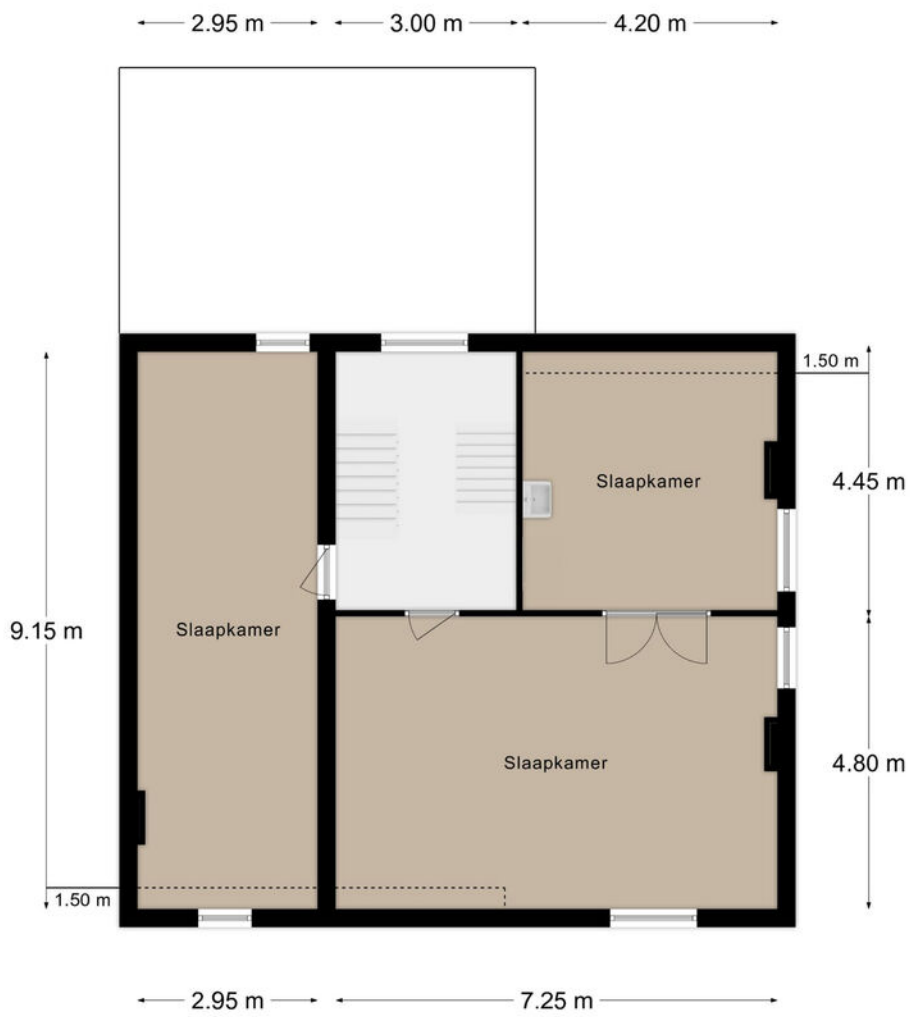
Begane grond



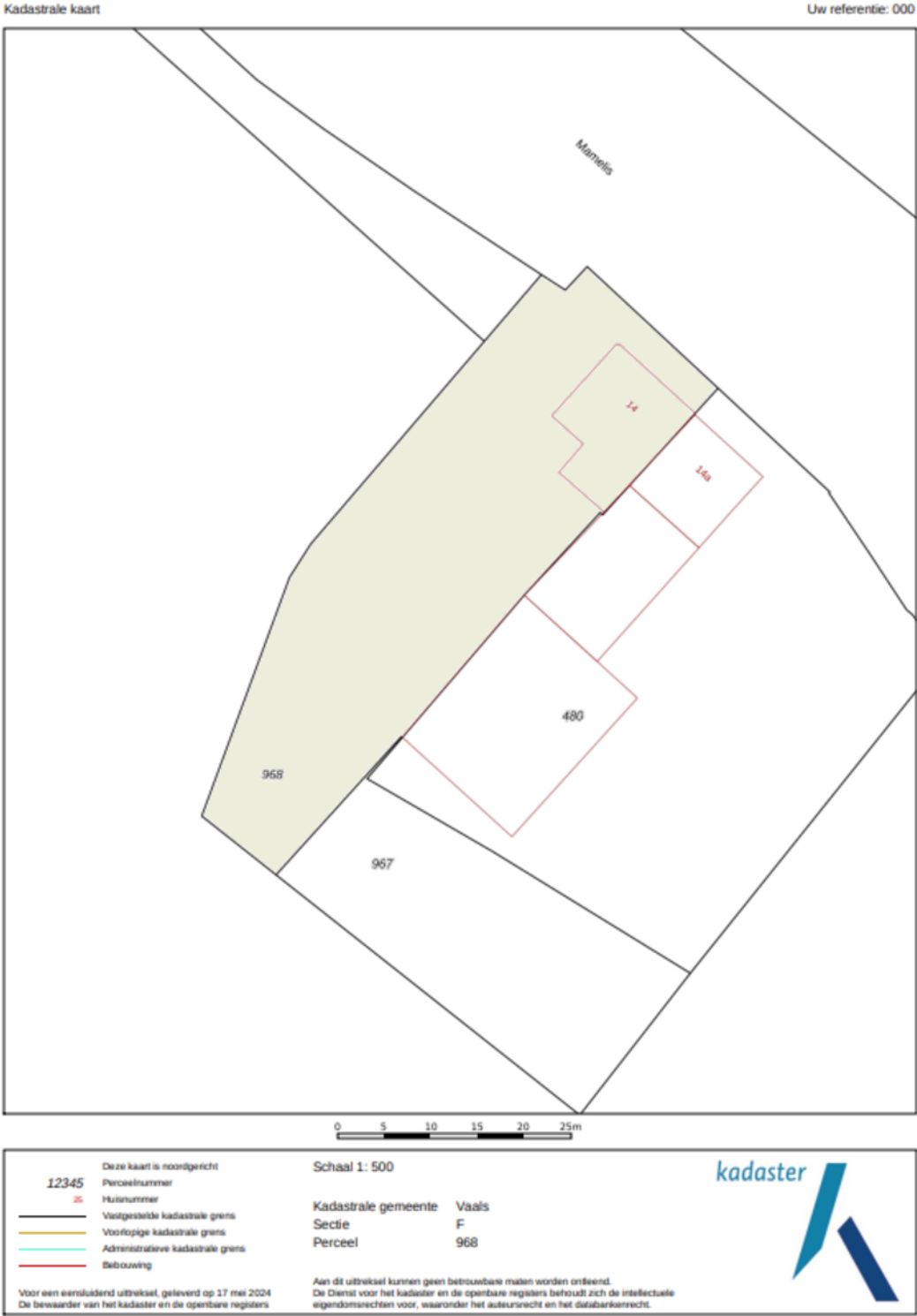
Verdieping 1

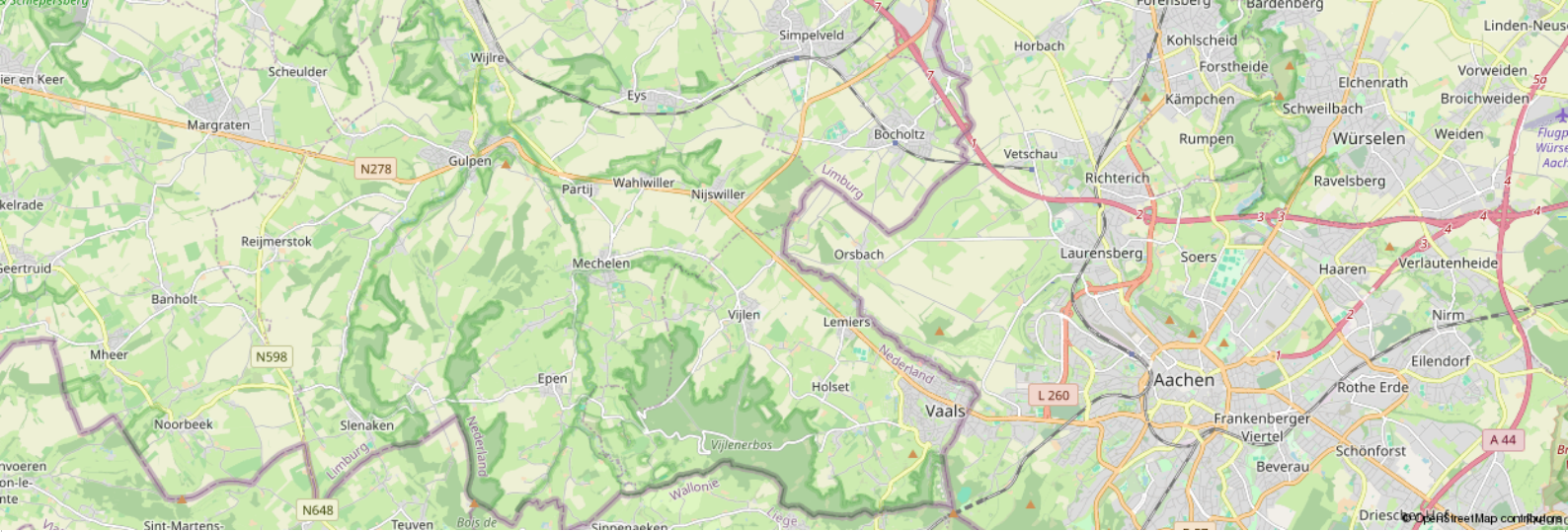


Verdieping 2



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 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



dionnemakelaars.nl