



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Hoofdstraat 59

6281 BB Mechelen

€ 925.000,- 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 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

Hoofdstraat 59, 6281 BB Mechelen

Midden in het Heuvelland, in de kern van geliefd Mechelen, gaat er achter een grote poort dit unieke woonobject schuil met twee zelfstandige karakteristieke woonhuizen, een separaat gastenverblijf, een sfeervol erf met aansluitend een privacyvolle en royale tuin, alsook een dubbele carport en een dubbele garage.

Daarmee is dit aanbod een uitgelezen kans voor wonen in groepsverband, kangoeroe wonen, mantelzorg of andere vormen van gemeenschappelijk wonen. Iedere bewoner heeft de mogelijkheid om zelfstandig te wonen met behoud van privacy, maar ook is er alle gelegenheid om samen het woongeluk van een Limburgse woonboerderij te delen.



Ook is het object geschikt om wonen en werken te combineren, bijvoorbeeld B&B, horeca, detailhandel of bedrijf aan huis.

Het object heeft dus brede bestemmingsmogelijkheden om al je creatieve ideeën en ondernemerswensen te realiseren.

We stappen via het grote poortgebouw het erf op, direct valt op dat we een oase van rust en groen tegemoet gaan.

Aan weerszijden van de poort ligt respectievelijk een berging en een terrasoverkapping met genoeg ruimte voor een zitje of eetplek.

Aansluitend vinden we het klassiek ingedeelde woonhuis, Hoofdstraat 59, met goed bemeten woonvertrekken op de begane grond waaronder een sfeervolle woonkamer, eetgedeelte, semi open keuken en werkkamer.

De verdieping telt vier slaapkamers en de badkamer, verder zijn er praktische ruimtes zoals een kelder en grote zolder.

Vervolgens is er een tussengelegen gastenverblijf met een leefruimte met keukenblok, badkamer en twee slaapkamers. Dit gastenverblijf is ideaal voor logees of als semi zelfstandige woonplek voor een inwonend kind.

We wandelen het erf verder omhoog en komen uit bij de tweede woning, Hoofdstraat 59A, die aan de achterzijde is gesitueerd.

Het betreft de voormalige stal die in 2004 verbouwd is tot een comfortabel woonhuis. We komen binnen in de gezellige woonkeuken met keukengedeelte en eetgedeelte, vervolgens geven dubbele deuren toegang tot de woonkamer die een bijzondere uitstraling heeft doordat de ruimte is opengewerkt tot in de nok met vide.



Ook is er een berging en bijkeuken voor praktische zaken. De verdieping heeft een open vide ruimte, ideaal als study of hobbyplek, daarnaast ligt een ruime slaapkamer en badkamer. Een eigen terras rondom de woning geeft alle gelegenheid om heerlijk buiten te zitten.

Dan gaan we verder met het exterieur en stappen terug het erf op, overal zijn er groene perken met prachtig bloeiende planten en heggen die zorgen voor privacy en sfeer. Allereerst ligt er een dubbele carport zodat auto's makkelijk overdekt geparkeerd kunnen worden, zonder in het zicht te liggen en de sfeer te beperken.

We lopen verder omhoog en komen in de grote tuin terecht met een enorm gazon, het geheel wordt omzoomd door grote bomen, struiken en hagen.

De rust die er heerst, het groene uitzicht en de goede privacy benadrukken het gevoel van landelijk wonen. Je hebt er alle gelegenheid om bijvoorbeeld een flinke moestuin aan te leggen, speelplek voor kinderen of een prachtige bloementuin te kweken.

Ook vinden we hier een grote dubbele garage met hoge poorten en bergzolder, ideaal voor stalling van oldtimers, caravan of andere hobbyzaken.

Deze charmante woonboerderij is gelegen in hartje Mechelen, een oer Limburgs dorp met een heel authentieke uitstraling.

Wil je de rust van je eigen erf even achter je laten, dan loop je direct het dorp in met de bakker en buurtsuper om de hoek, gezellige horecagelegenheden om lekker buiten de deur een hapje te eten en ook belangrijke basisvoorzieningen zoals een basisschool en huisartsenpraktijken op loopafstand.

De vakwerkhuisen en oude boerderijen geven het dorp een heel eigen karakter, maar zeker ook de Limburgse cultuur die er nog hoog in het vaandel staat.

En natuurlijk, je wandelt ook binnen een paar minuten naar dat wonderschone Limburgse landschap in voor een korte of lange tocht.

De voorzijde toont zich heel bescheiden, maar eenmaal over de drempel komt je een uniek woonobject tegemoet waar veel woonvarianten zich thuis zullen voelen.

Om het echt te voelen kunnen we maar een advies geven, een bezichtiging is meer dan de moeite waard.

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

Hoofdstraat 59:
woonoppervlak 149 m², overig inpandige
ruimte 41 m², gebouw gebonden
buitenruimte 26 m², externe bergruimte
12 m²

Hoofdstraat 59A (inclusief gastenverblijf):
woonoppervlak 196 m², overig inpandige
ruimte 2 m², externe bergruimte 68 m²

Bestemming Centrum-1 met aanduiding
karakteristiek, twee wooneenheden. Er
zijn mogelijkheden voor een extra
zelfstandige woning, mede gebruik van
vakantiewoning/B&B of aan huis
gebonden beroep in het gastenverblijf.

Ook consumentverzorgende en
kleinschalige ambachtelijke bedrijven,
detailhandel, dienstverlening en horeca
worden toegestaan.

Alternatieve invullingen dienen
afgestemd te worden met gemeente
Gulpen-Wittem.





Bijzonderheden

Optioneel is een extra perceel grond (weide) aan te kopen. Dit is gelegen aansluitend aan de tuin en is 1.590 m² groot

Hardhouten kozijnen voorzien van dubbele HR beglazing (beide woningen)

Hoofdstraat 59: HR combi CV installatie, Intergas combi Kompakt, bouwjaar 2022, eigendom.

Hoofdstraat 59A: HR Combi CV installatie, Remeha Avanta, bouwjaar 2014, eigendom. Voorzien van airconditioning, Daikin, bouwjaar 2022

Aanvaarding in overleg



Globale indeling

Hoofdstraat 59

Souterrain

Kelder

Begane grond

Entree, hal met leistenen vloer en trapopgang

Werkkamer/kantoor met tegelvloer
Eetkamer met leistenen vloer

Woonkamer met gashaard en dubbele tuindeur, leistenen vloer

Semi open keuken voorzien van lichtkoepel en leistenen vloer, aanbouwinstallatie voorzien van inductiekookplaat, RVS afzuigkap, combi oven, koelkast, vaatwasser en vriezer

Doucheruimte met witgoedaansluiting
Toilet voorzien van staand closet en fontein

Eerste verdieping

Overloop

Slaapkamer I vinylvloer en bergruimte, wastafel

Slaapkamer II met vloerbedekking, wastafel

Badkamer met wastafelmeubel, inloopdouche en hangend toilet

Slaapkamer III met vloerbedekking, wastafel

Slaapkamer IV met laminaatvloer, wastafel

Tweede verdieping

Via vlizotrap bereikbare bergzolder met twee dakramen



Globale indeling

Gastenverblijf Hoofdstraat 59 I

Begane grond

Woonkamer met laminaatvloer,
keukenblok

Binnenhal

Badkamer voorzien van douche, wastafel
en staand toilet

Verdieping

Overloop

Slaapkamer I met planken vloer, wastafel

Slaapkamer II met planken vloer,
wastafel



Globale indeling

Hoofdstraat 59A

Begane grond

Entree, eetkamer met plavuizenvloer en aansluitend open keuken voorzien van aanbouwinstallatie met de volgende inbouwapparatuur: Boretti Majestic keramisch fornuis met dubbele oven, afzuigkap, koelkast, vriezer en vaatwasser (2023)

Binnenhal met trapopgang, sanitaire ruimte met hangend toilet, fontein en douche

Woonkamer voorzien van plavuizen vloer, dubbele tuindeuren naar het terras met zonnenscherm, open trap naar de vide en verdieping, airconditioning

Berging voorzien van tegelvloer
Bijkeuken met aanrechtblok, witgoedaansluiting en loopdeur naar het terras

De begane grond is gedeeltelijk voorzien van screens

Eerste verdieping

Overloop met vloerbedekking

Slaapkamer I met vloerbedekking en airconditioning

Badkamer met inloopdouche, wastafel en hangend toilet

Study/hobbyruimte met vide en trap naar de woonkamer

Tweede verdieping

Bergzolder

Extern

Poortgebouw met dubbele houten poort voorzien van elektrisch bedienbaar bovendee (toegankelijk voor camper/caravan)

Berging met vliering

Overkapping met loopdeur naar de straat

Carport met bergzolder, geschikt voor het parkeren van twee auto's

Dubbele garage met twee maal dubbele houten poort, voorzien van water, elektra en verwarming (gas), ruime bergzolder bereikbaar via vaste trap



Kenmerken

Soort woning	woonboerderij
Type woning	geschakelde woning
Bouwjaar	1925
Aantal kamers	18
...waarvan slaapkamers	7
Perceel	1773 m ²
Woonoppervlakte	345 m ²
Overige inpandige ruimte	43 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	26 m ²
Externe bergruimte	80 m ²
Verwarming	Hoofdstraat 59: CV-ketel, bouwjaar 2022, eigendom, Intergas HRE Kompakt Hoofdstraat 59A: CV-ketel, bouwjaar 2014, eigendom, Remeha Avanta
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas
Energie label	D
Ligging	in centrum, beschutte ligging
Ligging tuin	zuidoost









Hoofdstraat
59















PHOTOS





PHOTO



**Gasten
verblijf**





PHOTO











**Hoofdstraat
59A**







**Woonkamer
met vide
naar
verdieping**





FotoS













PHOTO













Plattegronden

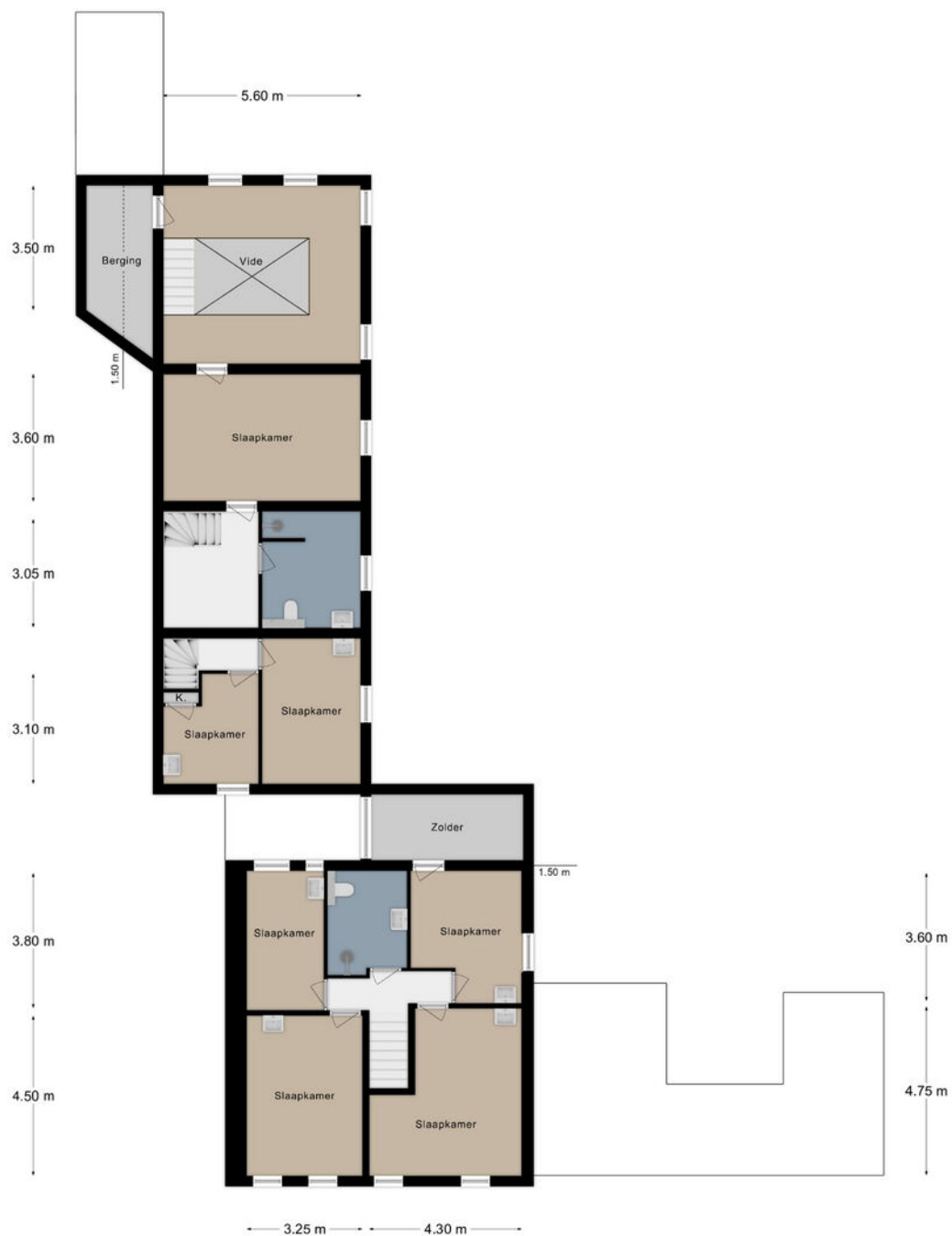
Souterrain



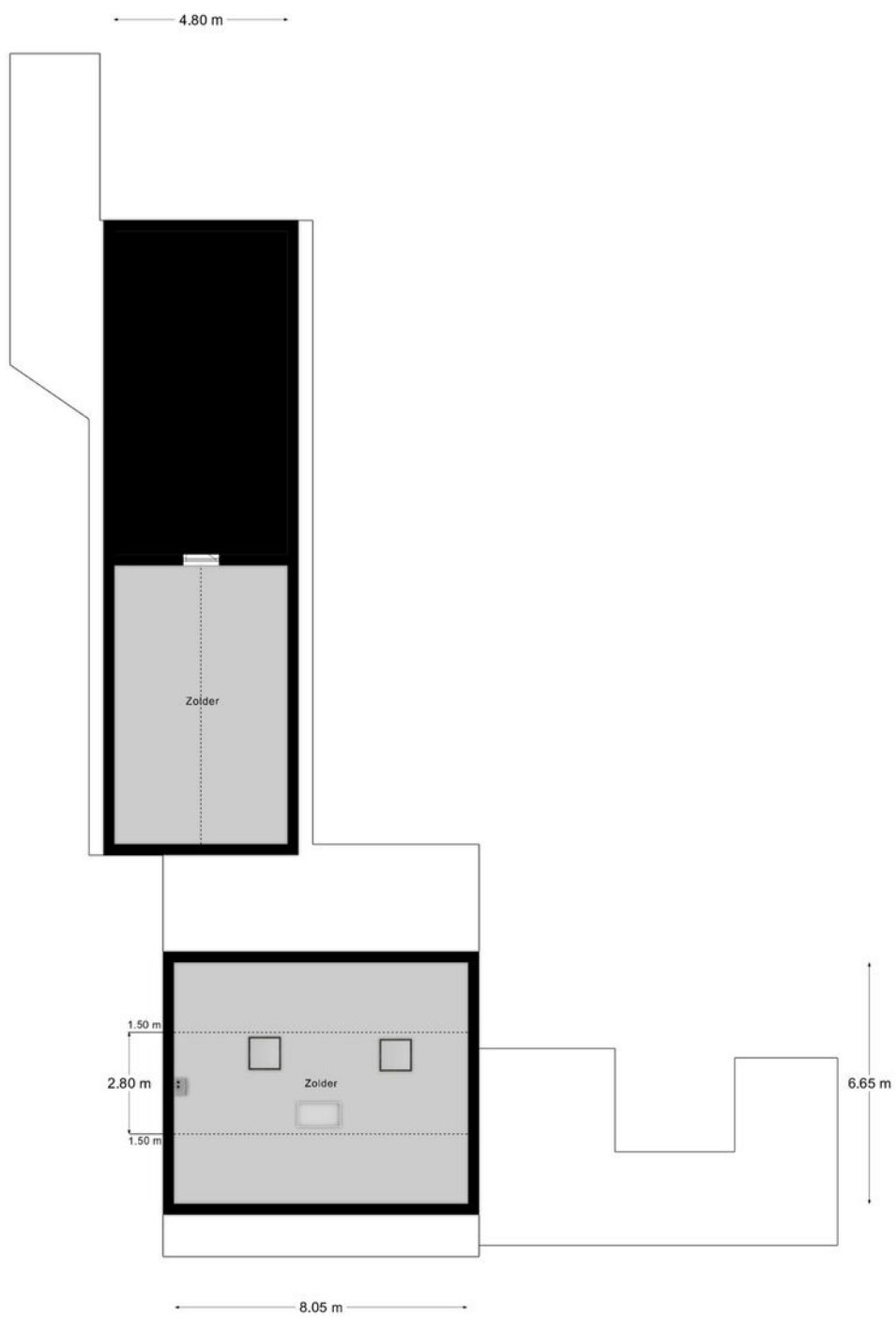
Begane grond



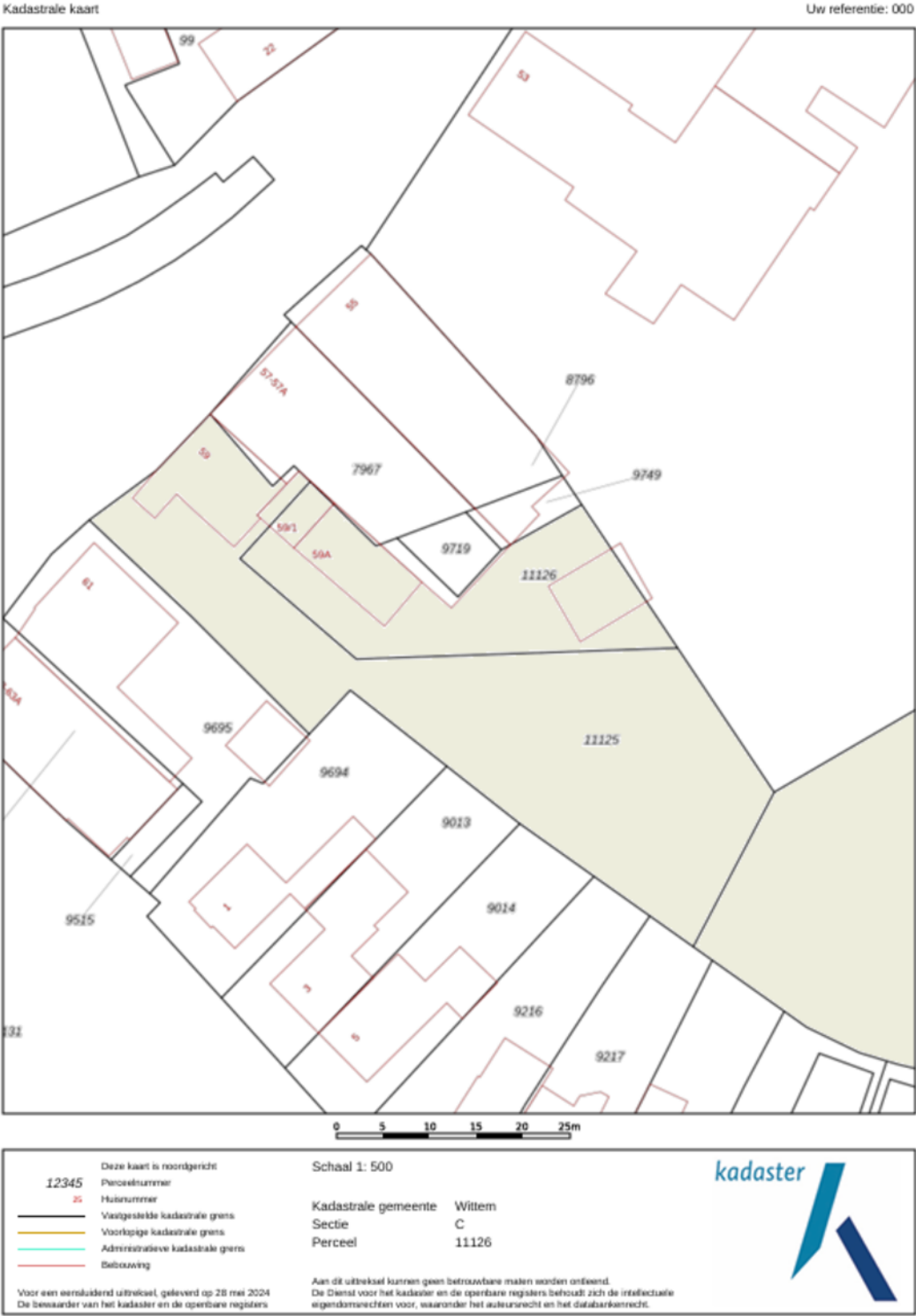
Verdieping 1



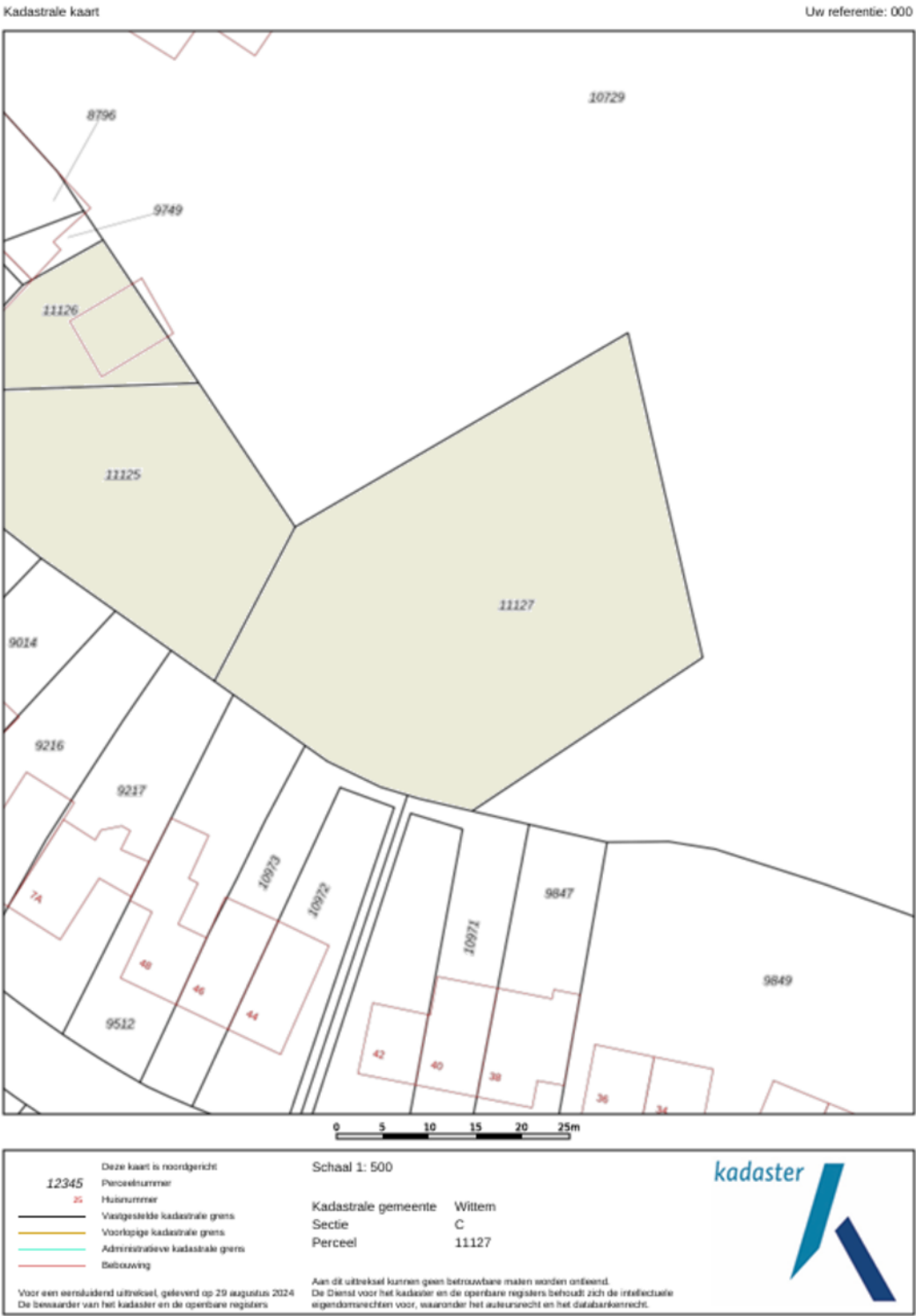
Verdieping 2



Kadastrale kaart



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



VBO

Vereniging van
makelaars en taxateurs

dionnemakelaars.nl