



TE KOOP



Schweibergerweg 78

6281 NJ Mechelen

€ 800.000,- 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

Schweibergerweg 78, 6281 NJ Mechelen

Gelegen boven op de top van de Schweiberg, één van de mooiste locaties van Zuid Limburg, ligt deze agrarische woonboerderij omvattende een keurig onderhouden halfvrijstaande bedrijfswoning met inpandige garage, een grote schuur voor het houden van vee of het stallen van materieel alsmede een terras, erf en huisweide op een totaal perceel van 9.785 m2.

Een unieke plek voor de liefhebber van het buitenleven waar je alle ruimte zult vinden voor het realiseren van je

favoriete bezigheden, zoals het houden van paarden of andere dieren, je eigen agrarische ontwikkeling of misschien wel een heel nieuw initiatief.

Allereerst zien we de bedrijfswoning, gelegen aan de voorzijde.

Een langgerekt pand met een ruim woonoppervlak van 165 m2 met onder meer woonkeuken, woon- en eetkamer, drie slaapkamers en badkamer.



Er is ook nog eens potentie voor verdere uitbreiding van het woonoppervlak.

Steeds is het object keurig onderhouden, een directe renovatie van de woning is dan ook geen noodzaak.

Aansluitend vinden we de brede inpandige garage met daarboven een bergzolder voor al je opslag.

Via het zijterras lopen we vervolgens naar de grote schuur van maar liefst 195 m2 voorzien van grote poorten aan de voor- en achterzijde.

Je hebt er een zee van ruimte die vraagt om een nieuwe invulling. Het geheel wordt omgeven door een flink weiland, grotendeels vlak gesitueerd en met een prachtige uitkijk richting het Schweibergerbos en het unieke panorama over het Heuvelland.

Aan de voorzijde is het weiland ook rechtstreeks bereikbaar vanaf de straat.

Kortom, een veelzijdig object met een breed palet aan mogelijkheden gelegen op een zeer aantrekkelijke locatie.

Het dorp Mechelen wordt omgeven door een groot aantal buurtschappen en gehuchten.

Deze buurtschappen hebben nog 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.

Schweiberg is het buurtschap die de verbinding vormt tussen de vakwerkgroepering van 't Höfke en het Bovenste Bos.

Langs de sterk stijgende Schweibergerweg zijn nog vele fraaie voorbeelden van vakwerkbouw te bewonderen.



Omschrijving

De afwisseling van historische en hedendaagse bebouwing, fraaie vergezichten en veel contact met de natuur maakt Schweiberg tot een zeer gewilde woonomgeving.

Basisvoorzieningen zijn in de dorpen Mechelen en Epen op korte afstand gelegen met onder meer buurtsupermarkten, bakkers, groentewinkel, huisartsen en basisscholen.

Daarnaast hebben beide plaatsen ook vele horecagelegenheden waar het goed toeven is.

Uitvalswegen zijn in circa 10 autominuten bereikt, zo ook centrumkernen Gulpen of Vaals met een uitgebreider voorzieningenaanbod.

Steden als Maastricht en Aken zijn eveneens binnen handbereik, u bent er in een klein half uurtje.

En niet te vergeten, vanuit Europa gezien is het een centrale ligging met vele steden bereikbaar in slechts enkele uren.

Schweiberg, een van de mooiste plekjes in heel Zuid Limburg....misschien wel van het hele land.



Bijzonderheden

De woning is grotendeels voorzien van kunststoffen kozijnen voorzien van HR++ beglazing, nog enkele houten kozijnen. De schuur is voorzien van houten poorten en betonnen kozijnen.

De woning is deels voorzien van rolluiken

Nefit Ecomline HR combi CV installatie, circa 20 - 25 jaar, eigendom

De keuken is vernieuwd in 2006

De huidige bestemming van het object is Agrarisch - Bedrijf alsmede Agrarisch met Waarden - Natuur- en landschapswaarden. Eventuele andere invullingen dienen door koper afgestemd te worden met gemeente Gulpen-Wittem. Er is reeds een principe verzoek ingediend om te verkennen of omzetting naar Wonen mogelijk is.

Aanvaarding in overleg



Globale indeling

Souterrain

Keldergewelf

Begane grond

Entree, hal voorzien van tegelvloer, meterkast, trapopgang

Toilet voorzien van staand closet en fontein

L-vormige woonkamer met zitgedeelte en eetgedeelte, afgewerkt met een laminaatvloer

Woonkeuken voorzien van plavuizen vloer, aanbouwinstallatie met de volgende inbouwapparatuur: keramische kookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasser en combi oven

Bijkeuken

Wasruimte voorzien van witgoedaansluiting en gootsteen

Inpandige bereikbare garage voorzien van tegelvloer, automatische sectionaalpoort, krachtstroom en zij entree naar het terras, oprit en de schuur. Bergzolder bereikbaar vanuit garage én via luik in de voorgevel.

Overloop

Slaapkamer I

Slaapkamer II

Badkamer voorzien van ligbad met spatscherm, wastafel, staand closet en bidet

Slaapkamer III

De overloop en slaapkamers zijn afgewerkt met vloerbedekking
Bergzolder met CV installatie

Extern

Schuur voorzien van houten poorten aan de voor- en achterzijde, de voormalige mestputten zijn gevuld met zand

Oprit

Betegeld terras

Erf

Perceel grasland

Verdieping



Kenmerken

Soort woning	woonboerderij
Type woning	halfvrijstaande woning
Bouwjaar	1954
Aantal kamers	6
...waarvan slaapkamers	3
Perceel	9785 m ²
Woonoppervlakte	165 m ²
Overige inpandige ruimte	55 m ²
Externe bergruimte	195 m ²
Verwarming	c.v.-ketel
Energie label	F
Ligging	vrij uitzicht, buiten bebouwde kom, in bosrijke omgeving, landelijk gelegen
Ligging tuin	west







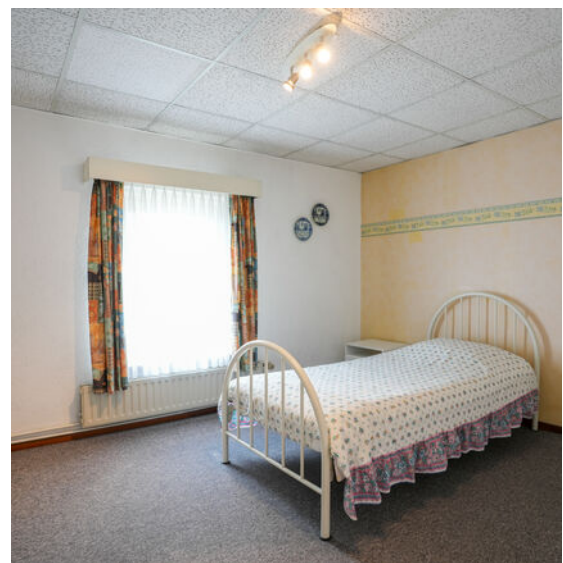
FOTOS

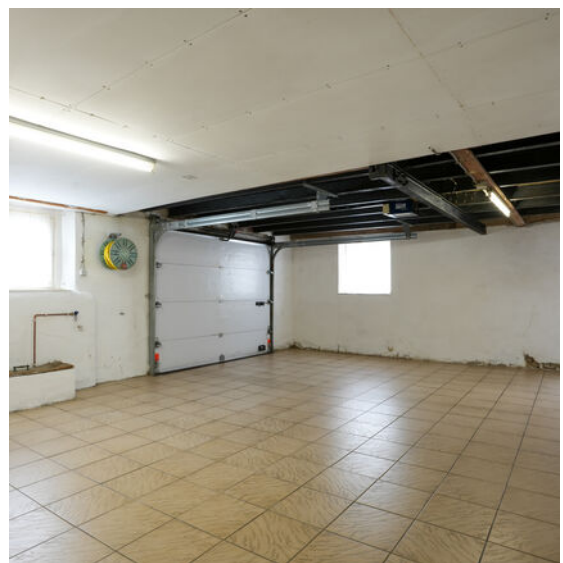














FOTOS





PHOTO





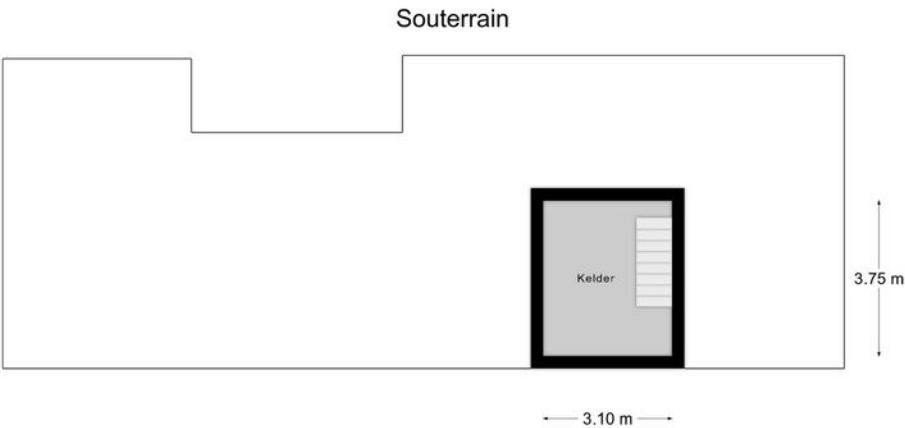


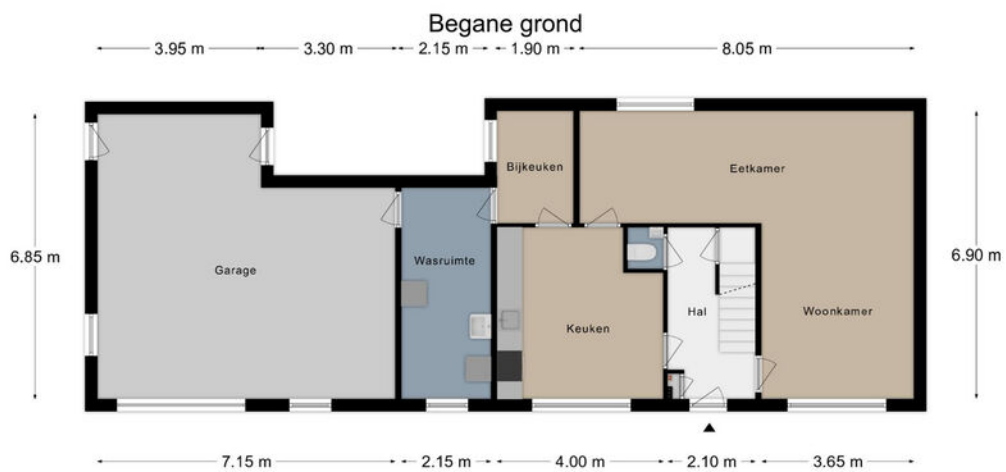


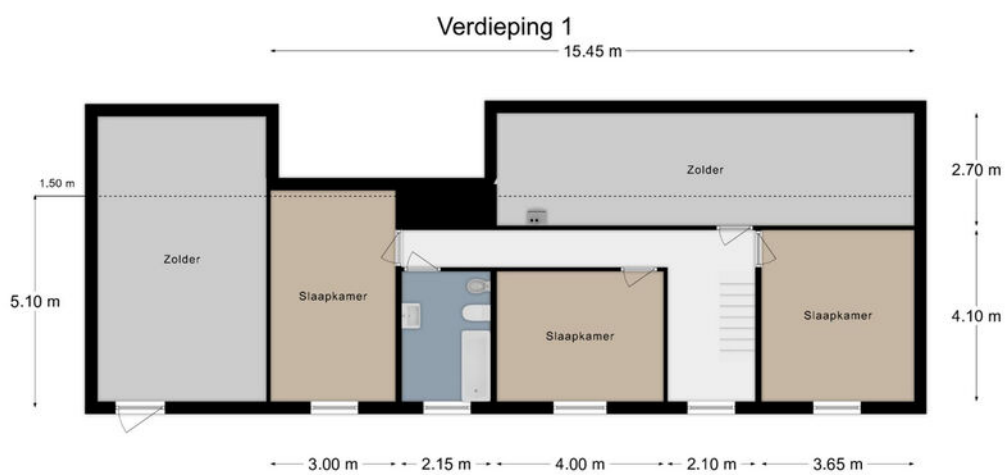




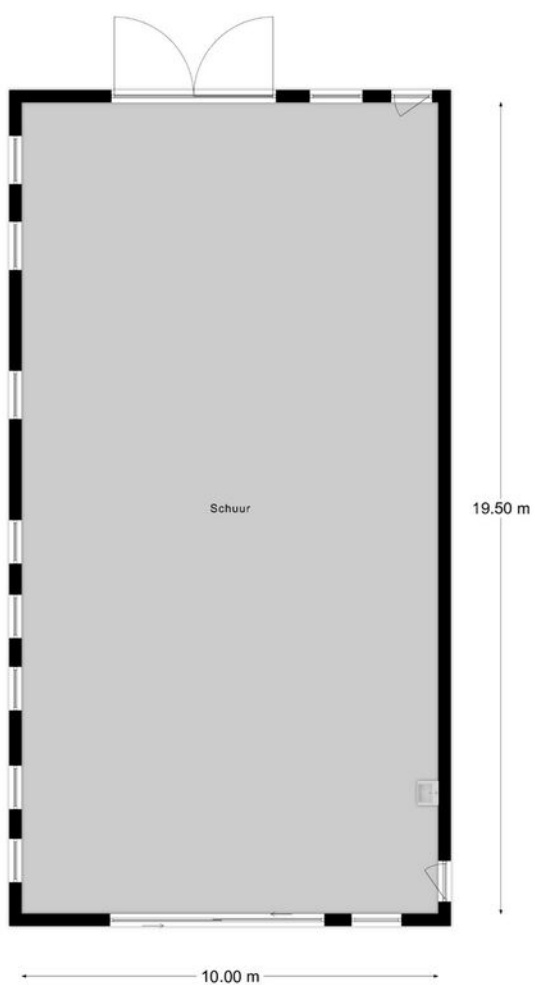
Plattegronden



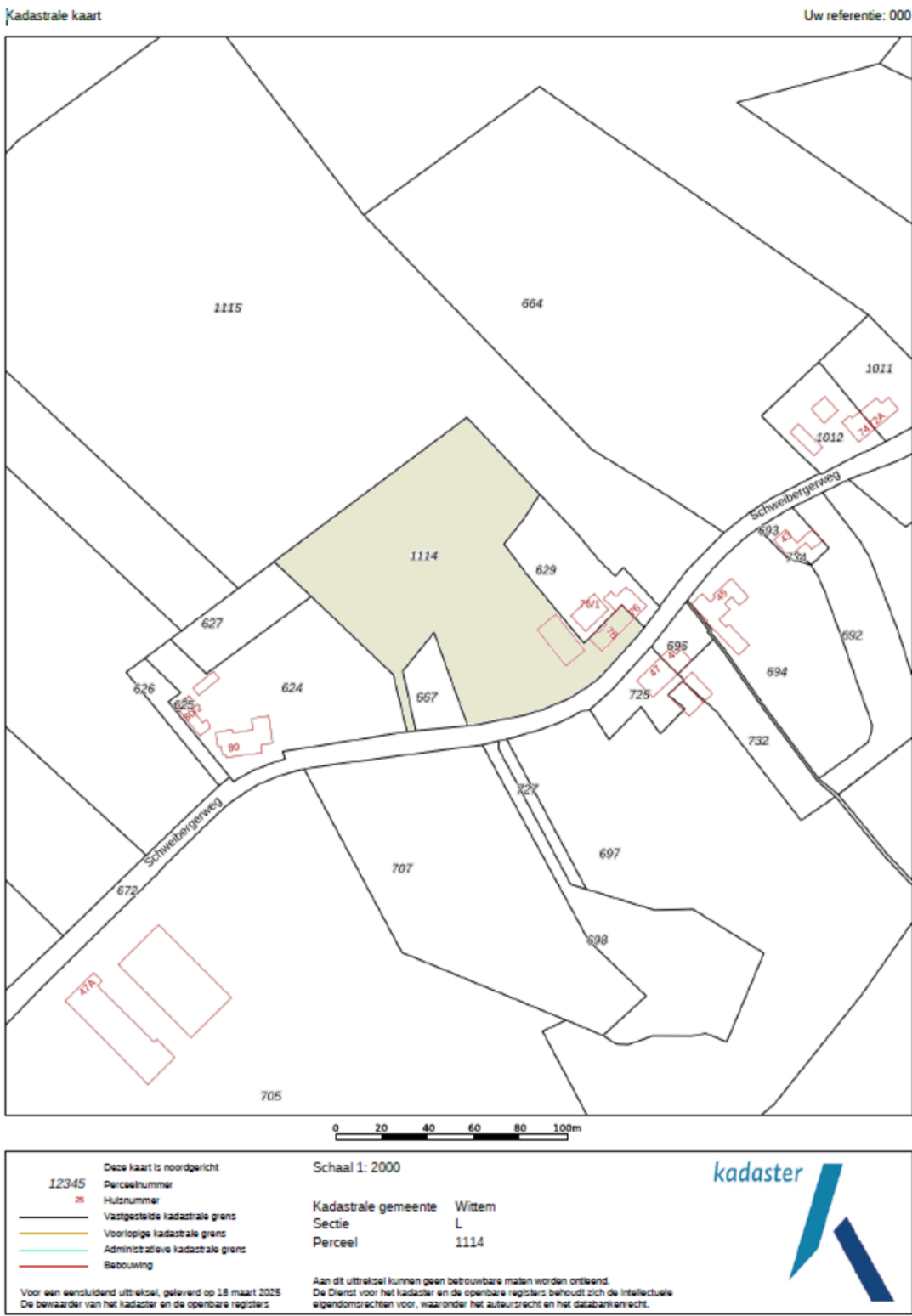




Schuur



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.

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