



TE KOOP



Overgeul 8A

6281 BG Mechelen

€ 465.000,- k.k.

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



**Esther
Simons-Erven**
Binnendienst medewerkster



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

Overgeul 8A, 6281 BG Mechelen

Karakteristiek wonen aan de rand van Mechelen in het buurtschap Overgeul, daar ligt verscholen van het straatje deze unieke halfvrijstaande vakwerkwoning met panoramisch vrij uitzicht over het Heuvellandschap.

Het betreft een charmant vakwerkhuis met speelse indeling dat sinds 2024 op vele fronten is onderhouden en verbouwd.

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 eindeloos naar buiten kunt turen.



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

Ook de badkamer is op dit niveau gesitueerd, helemaal nieuw en voorzien van een moderne afwerking.

We gaan de trap naar boven en via de ruime overloop met toiletruimte bereiken we twee slaapkamers. De grote slaapkamer heeft grote panoramaramen, dat is pas goed wakker worden in de ochtend.

Het bijgebouw op het erf is een fijne ruimte voor de hobbyist, of misschien maak jij er wel een tuinkamer van.

In de afgelopen twee jaar heeft er een uitgebreide renovatie plaatsgevonden, waaronder vernieuwen van dak, installaties, keuken, badkamer en aanpassen indeling. Je kunt nu dan ook direct intrekken en met je eigen inrichting je nieuwe thuis maken.

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 mag je dit knusse vakwerkhuis zeker niet missen.

Mechelen is geliefd als woonplaats en daar zijn talloze redenen voor te noemen. het dorp beschikt over een

relatief hoog voorzieningenniveau met onder andere basisschool, buurtsupermarkt, bakker, slager 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 met vakwerkhuisen en oude boerderijen. Het vijfsterrenlandschap is dan ook altijd snel bereikt, overal kun je genieten van de glooiende heuvels om te fietsen, wandelen of mountainbiken.

Het dorp kent ook een actieve sociale gemeenschap met diverse verenigingen en kleinschalige evenementen waar je zeker welkom bent, maar ook als toeschouwer is het genieten van de echt Limburgse cultuur die dit dorp rijk is, de voorbijtrekkende Processie, de harmonie die speelt op haar muziekinstrumenten of de schutterij met de trotse schutterskoning.

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

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

Sinds 2024 zijn de volgende renovaties uitgevoerd: complete vernieuwing van het hoofddak, onderhoud uitgevoerd aan houten spanten, verfwerk buitengevels, deels binnenwand isolatie, CV installatie (leidingwerk en CV ketel), elektra, trap verplaatst, badkamer, keuken, indeling verdieping aangepast, plafond begane grond, stucwerk

Hardhouten kozijnen met dubbele beglazing, geschilderd in 2025

De woning wordt verwarmd middels radiatoren alsmede vloerverwarming in de woonkamer en badkamer. HR combi CV installatie, Nefit Proline nxt, installatiejaar 2024, eigendom

Energie label B

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



Globale indeling

Begane grond

Entree, woonkamer met plavuizenvloer voorzien van vloerverwarming, meterkast, trap naar keuken

Woonkeuken met eetgedeelte en voordeur, voorzien van planken vloer

Keukengedeelte voorzien van plavuísjes en open trap, aanbouwinstallatie met gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combi oven, combi magnetron

Badkamer voorzien van inloopdouche, dubbel wastafelmeubel en hangend closet

Verdieping

Overloopruimte

Toilet voorzien van hangend closet en fontein

Slaapkamer I met panoramaramen

Slaapkamer II

De overloop en slaapkamers zijn voorzien van laminaatvloeren

Extern

Bijgebouw met witgoedaansluiting



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	halfvrijstaande woning
Bouwjaar	1700
Aantal kamers	4
...waarvan slaapkamers	2
Perceel	783 m ²
Woonoppervlakte	93 m ²
Externe bergruimte	26 m ²
Verwarming	De woning wordt verwarmd middels radiatoren alsmede vloerverwarming in de woonkamer en badkamer. HR combi CV installatie, Nefit Proline nxt, installatiejaar 2024, eigendom
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Energie label	B
Ligging	aan rustige weg, vrij uitzicht, landelijk gelegen
Ligging tuin	noord



**woonkamer
op
tuinniveau
zodat je
eindeloos
naar buiten
kunt turen**





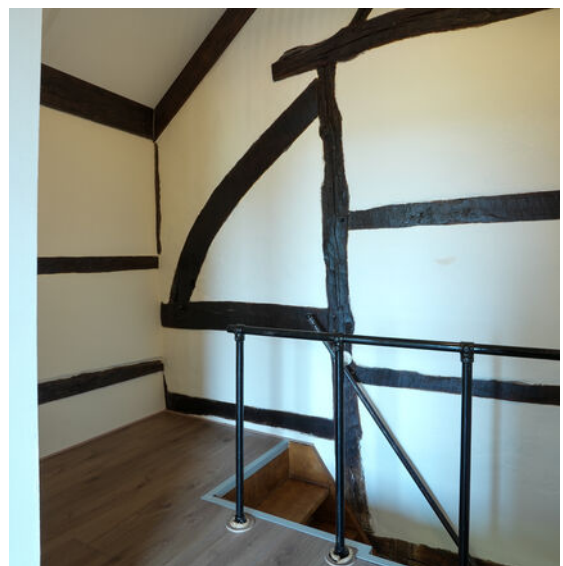
PHOTO















Foto's











FOTOS





**panoramisch
vrij uitzicht
over het
Heuvelland-
schap**







FOTOS



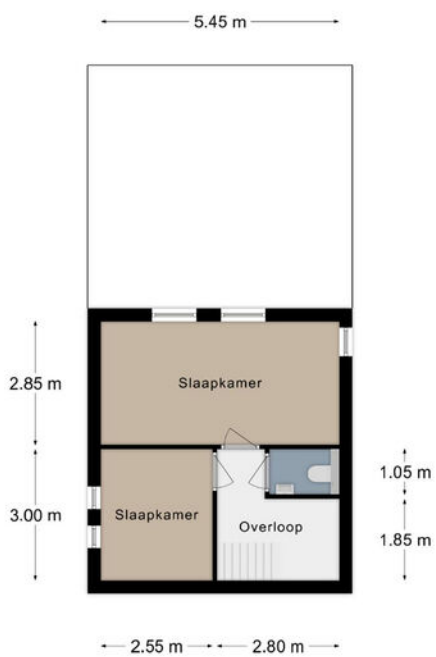




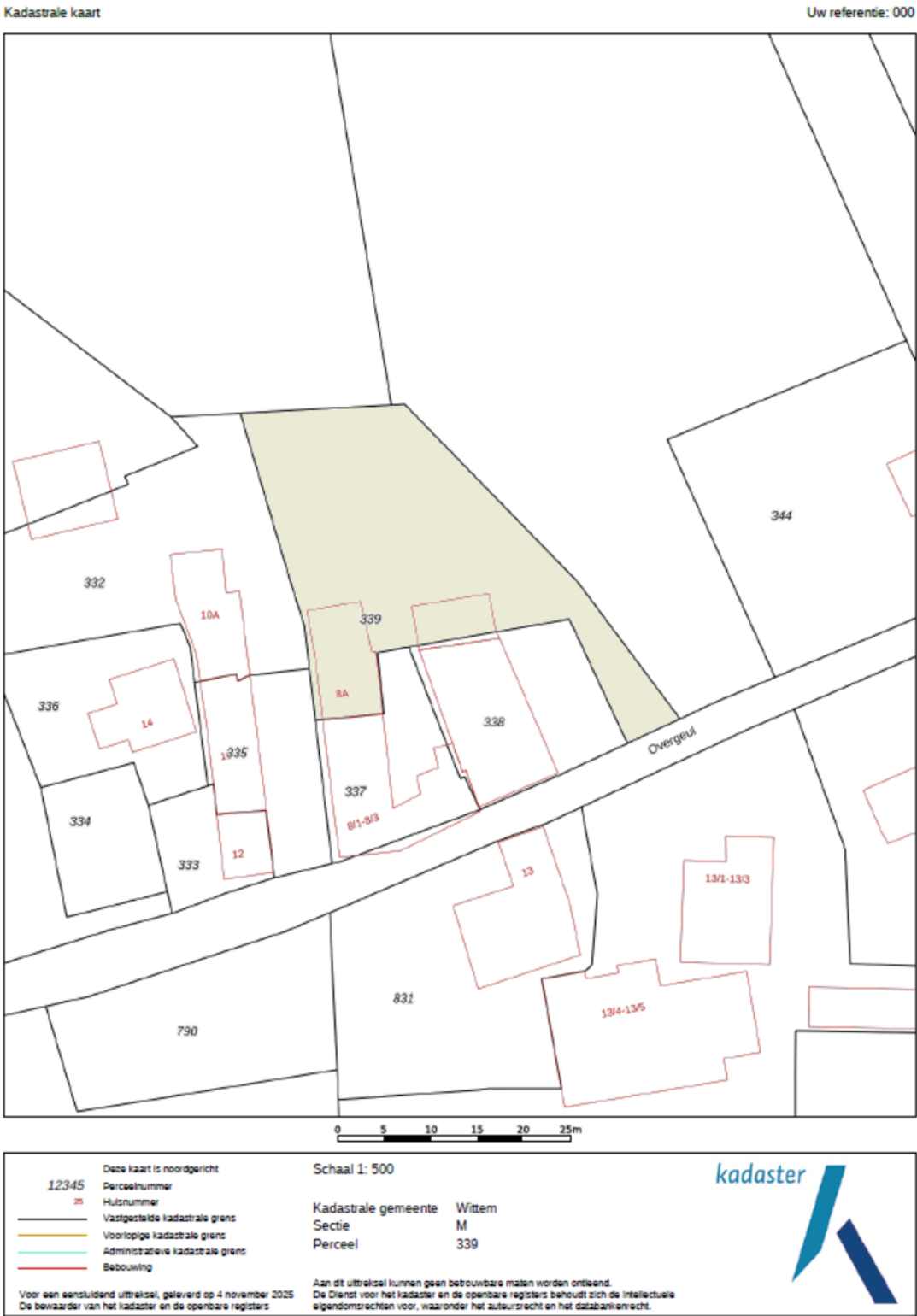
Plattegronden



Verdieping1



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



dionnemakelaars.nl