



TE KOOP



Heerenhofweg 22A

6281 AR Mechelen

€ 450.000,- 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 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

Heerenhofweg 22A, 6281 AR Mechelen

Er zijn nog steeds plekjes in Zuid-Limburg te vinden waar je een unieke woonbeleving ervaart.

De Heerenhof was in lang vervlogen tijden de commanderij en pachthoeve van de Johanniterorde. Later deden de gebouwen dienst als gemeentehuis en brandweerkazerne.

Wanneer je het beklinkerde straatje naar de Heerenhof volgt, voel je direct de historie en rust van deze bijzondere woonlocatie.

Aan de rand van Mechelen is in 2012 een nieuwbouwappartementencomplex gerealiseerd.

Het ontwerp is geïnspireerd op de uitstraling van een vroegere tiendschuur.

Aan de achterzijde geniet je van een fantastisch uitzicht over het glooiende heuvellandschap.

Op de begane grond van het complex ligt dit goed bemeten appartement, voorzien van een woonkamer, open keuken, twee



slaapkamers, een badkamer en een eigen tuin.

Vanuit alle kamers ervaar je de seizoenen die zich ontfouwen in het landschap.

Zowel in het appartement als extern beschik je over een eigen berging.

Daarnaast is er een privéparkeerplaats aan de voorzijde van het complex.

Met energielabel A betreft het een toekomstbestendig appartement waar je comfortabel en levensloopbestendig kunt wonen.

Niet alleen het fraaie uitzicht, maar ook de eigen tuin maakt dit appartement uniek.

Vanuit de woonkamer loop je direct het deels overdekte terras op, met aansluitend een goed bemeten tuin. Hierdoor beschik je over nét dat beetje extra buitenruimte. De ligging op het westen zorgt voor volop zon in de middag en avond.

Ideaal voor de woningzoeker die nog niet volledig afscheid wil nemen van een tuin, maar wel de stap naar een appartement wil maken.

Vanuit het complex wandel je via de hof zo het dorp in voor de dagelijkse boodschappen, een terrasje of het openbaar vervoer.

Mechelen is een geliefde woonplaats en dat is niet zonder reden.

Het dorp beschikt over een relatief hoog voorzieningenniveau, met onder andere een buurtsupermarkt, bakker, slager, groentewinkel en basisschool. Daarnaast floreert de horeca met diverse eetgelegenheden, cafés en gezellige terrassen.

Het dorp wordt omgeven door tal van buurtschappen en gehuchten, zoals Hurpesch, Schweiberg, Dal Bissen, Elzet en Bommerig. Niet alleen de namen spreken tot de verbeelding; ook de buurtschappen zelf zijn karakteristieke plekjes met vakwerkhuisen en oude boerderijen.

Het vijfsterrenlandschap ligt altijd binnen handbereik en biedt volop mogelijkheden om te fietsen, wandelen of mountainbiken. Het dorp kent bovendien een actieve gemeenschap met diverse verenigingen en kleinschalige evenementen. Of je nu meedoet of toeschouwer bent, je ervaart hier de authentieke Limburgse cultuur: van de voorbijtrekkende processie tot de harmonie en de schutterij met haar trotse schutterskoning.

Uitvalswegen zijn binnen circa 10 autominuten bereikbaar. Steden als Maastricht, Heerlen en Aken liggen op ongeveer een half uur rijden. Daarnaast is er een busverbinding richting Gulpen en Maastricht.





Bijzonderheden

Het appartement beschikt over een inpandige berging, externe berging en eigen parkeerplaats

Houten en deels kunststof kozijnen met HR++ beglazing

HR-combi cv-installatie (bouwjaar 2012, eigendom)

VvE-bijdrage € 164,78 per maand

Aanvaarding in overleg, op korte termijn mogelijk



Globale indeling

Entree, hal met meterkast

Toilet met hangend closet en fonteintje

Berging met technische installaties en witgoedaansluiting

Open keuken met provisieruimte, voorzien van inductiekookplaat, RVS-afzuigkap, combi-oven, koelkast en vaatwasser

Woonkamer met grote raampartijen en deur naar het deels overdekte terras en de tuin

Slaapkamer I

Slaapkamer II

Badkamer met wastafelmeubel, ligbad en douche

Het appartement is volledig voorzien van een laminaatvloer (met uitzondering van de badkamer)

Externe berging



Kenmerken

Soort woning	galerijflat
Type woning	appartement
Bouwjaar	2012
Aantal kamers	4
...waarvan slaapkamers	2
Perceel	0 m ²
Woonoppervlakte	97 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	13 m ²
Externe bergruimte	4 m ²
Verwarming	HR-combi CV-installatie (bouwjaar 2012, eigendom)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Energielabel	A
Ligging	aan rustige weg, vrij uitzicht
Ligging tuin	west



**unieke
woon-
beleving met
fantastisch
uitzicht**



















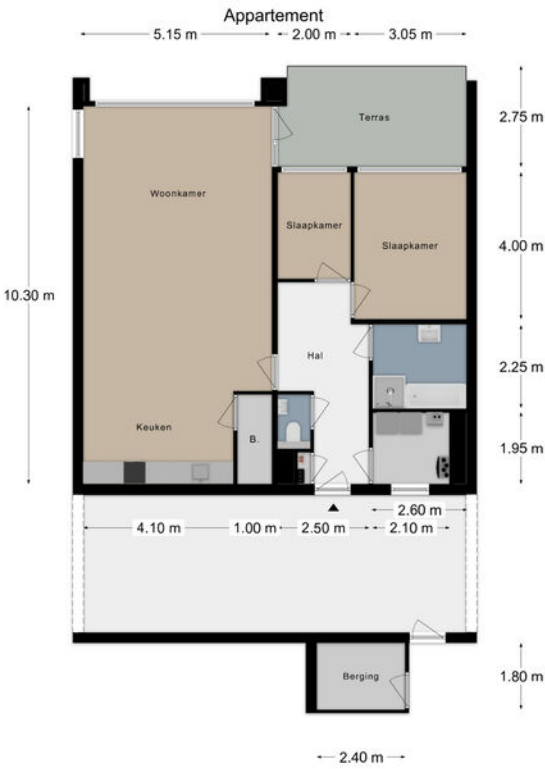
FOTOS







Plattegronden







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