



TE KOOP



Hilleshagerweg 90

6281 AG Mechelen

€ 535.000,- 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 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 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

Hilleshagerweg 90, 6281 AG Mechelen

Daar waar Limburg op zijn mooist is, aan de rand van het charmante Mechelen, ligt deze volledig gemoderniseerde en instapklare twee-onder-een-kapwoning met vrijstaande garage.

Met een energielabel A, hoogwaardige isolatie en diverse duurzame voorzieningen is deze zeer complete woning helemaal klaar voor de toekomst. Een ideale plek voor een gezin of koppel dat ruim en comfortabel wil wonen, met een prachtig vrij uitzicht over het glooiende Heuvelland.

De ligging is zonder meer bijzonder te noemen. Vanuit de achtertuin kijk je vrij uit over het vijfsterrenlandschap, een uitzicht dat blijvend is en elk moment van de dag een andere sfeer laat zien.

Dankzij de zuid ligging van het perceel van 470 m² geniet je hier optimaal van de zon, terwijl de onderhoudsvriendelijke inrichting ervoor zorgt dat je vooral bezig bent met genieten. De woning is tussen 2015 en 2023 grondig aangepakt.



Daarbij is werkelijk alles onder handen genomen: van isolatie, leidingwerk en vloerverwarming tot aan de keuken, badkamer, toiletten en afwerking van wanden en plafonds.

In combinatie met onder andere triple beglazing en zonnepanelen heeft dit geresulteerd in een energiezuinige woning met een hoog wooncomfort. Binnen tref je een fijne, lichte leefruimte met een L-vormige woon- en eetkamer. De aangebouwde woonkeuken vormt een echte eyecatcher dankzij de grote schuifpui, die zorgt voor een prachtige verbinding met buiten en het fenomenale uitzicht volledig naar binnen haalt. De bijkeuken is heel praktisch van aard.

Op de verdieping bevinden zich drie prima slaapkamers, de ruime badkamer en het separate toilet. De bergzolder is heel ruim voor al je praktische opbergruimte, maar biedt nog mogelijkheden voor uitbreiding van het woonoppervlak.

De vrijstaande garage met vliering, de oprit met ruimte voor meerdere auto's en extra voorzieningen zoals een laadpunt, alarmsysteem en camerabeveiliging maken het geheel compleet en comfortabel. De ligging aan de rand van het dorp zorgt voor rust en privacy, terwijl je tegelijkertijd op loopafstand van de kern van Mechelen woont.

Ook wandel- en fietsroutes liggen hier letterlijk om de hoek, waardoor je optimaal kunt genieten van alles wat het Limburgse Heuvelland te bieden heeft.

Kortom, een instapklare en duurzame woning op een toplocatie, met een uitzicht dat elke dag opnieuw indruk maakt.

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

Volledig gemoderniseerde en instapklare woning, renovaties uitgevoerd in de periode 2015–2024

Energielabel A, onder andere spouwmuurisolatie, dakisolatie, vloerisolatie

Vrijwel volledig voorzien van kunststoffen kozijnen met triple beglazing danwel HR++ beglazing

Elektrische vloerverwarming in de woonkamer, badkamer en toiletten.

Vloerverwarming op water in de keuken en bijkeuken.

HR combi CV installatie, Remeha Calenta, installatiejaar 2015, eigendom

18 zonnepanelen (ca. 6.660 Wp), installatiejaar 2021, eigendom

Aangebouwde woonkeuken met grote schuifpui

Vrijstaande garage met vliering





Vervolg bijzonderheden

Oprit met ruimte voor meerdere auto's en elektrische poort, auto oplaadpunt, alarmsysteem en camerabeveiliging

AquaCell waterontharder aanwezig

De gevels zijn in 2015 opnieuw gevoegd en gezandstraald

Oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's, onderhoudsvriendelijke tuin op het zuiden met vrij uitzicht

Aanvaarding in overle



Globale indeling

Souterrain

Provisiekelder voorzien van tegelvloer, waterontharder

Begane grond

Entree/hal met meterkast en trapopgang, PVC vloer

Toilet voorzien van hangend closet en fontein

L-vormige woonkamer met zit- en eetgedeelte, PVC vloer

Aangebouwde woonkeuken voorzien van plavuizenvloer en schuifpui naar het terras en de tuin, aanbouwinstallatie met de volgende apparatuur: gaskookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser en koelkast

Bijkeuken met witgoedaansluiting en gootsteen, enkele deur naar de tuin

Eerste verdieping

Overloop voorzien van vloerbedekking

Slaapkamer I voorzien van PVC vloer

Slaapkamer II voorzien van PVC vloer, airconditioning en muurkast

Slaapkamer III voorzien van PVC vloer, airconditioning en muurkast

Badkamer voorzien van ligbad/douche combinatie en wastafel

Separaat toilet voorzien van hangend closet

Tweede verdieping

Via vaste trap bereikbare zolderverdieping met CV installatie, omvormer, mechanische ventilatie en dakraam

Mogelijkheid tot realiseren van extra slaapkamer of werkruimte

Extern

Vrijstaande garage met vliering, kantelpoort



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1957
Aantal kamers	6
...waarvan slaapkamers	3
Perceel	470 m ²
Woonoppervlakte	117 m ²
Overige inpandige ruimte	29 m ²
Externe bergruimte	28 m ²
Verwarming	Elektrische vloerverwarming in woonkamer, badkamer en toiletten. Vloerverwarming op water in keuken en bijkeuken. HR combi CV installatie, Remeha Calenta, installatiejaar 2015, eigendom
Isolatie	muurisolatie, vloerisolatie
Energielabel	A
Ligging	vrij uitzicht, landelijk gelegen
Ligging tuin	zuid



fijne en
lichte
leefruimte
met
L-vormige
woon- en
eetkamer





FOTOS

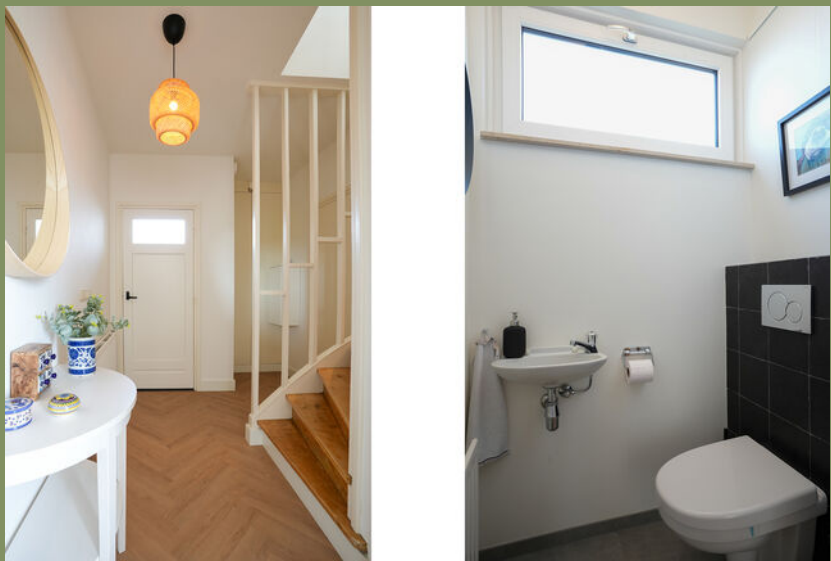






FOTOS





FOTOS





PHOTOS





FOTOS





FOTOS



FOTOS





FOTOS





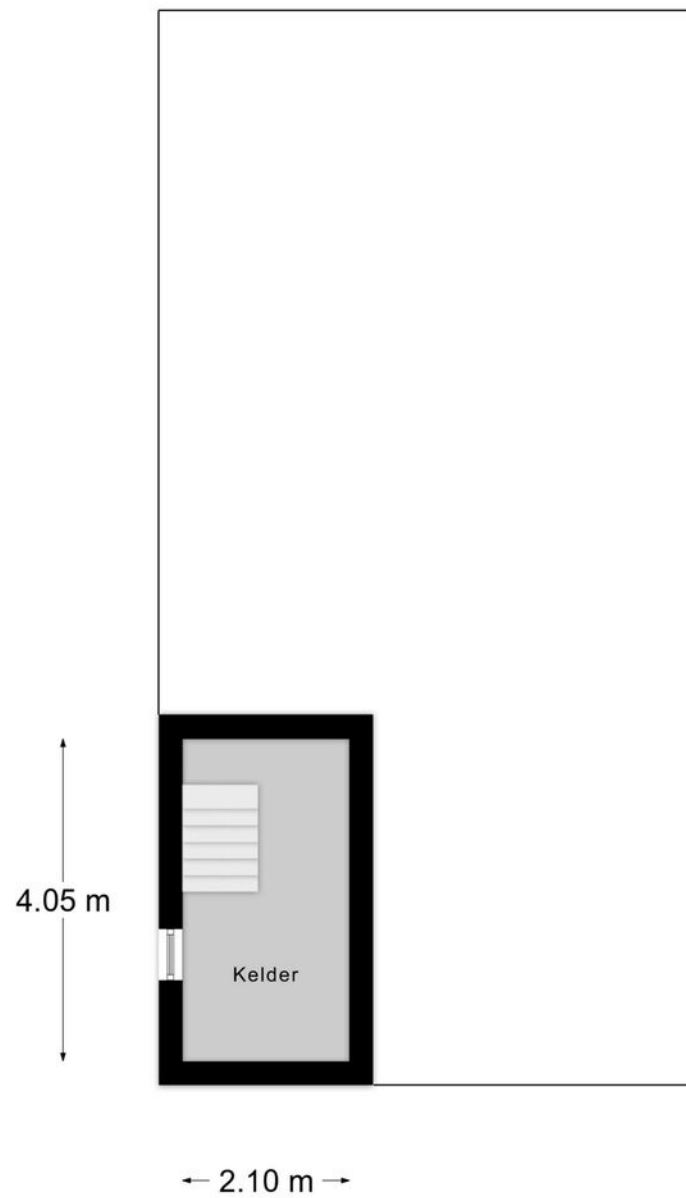
PHOTOS



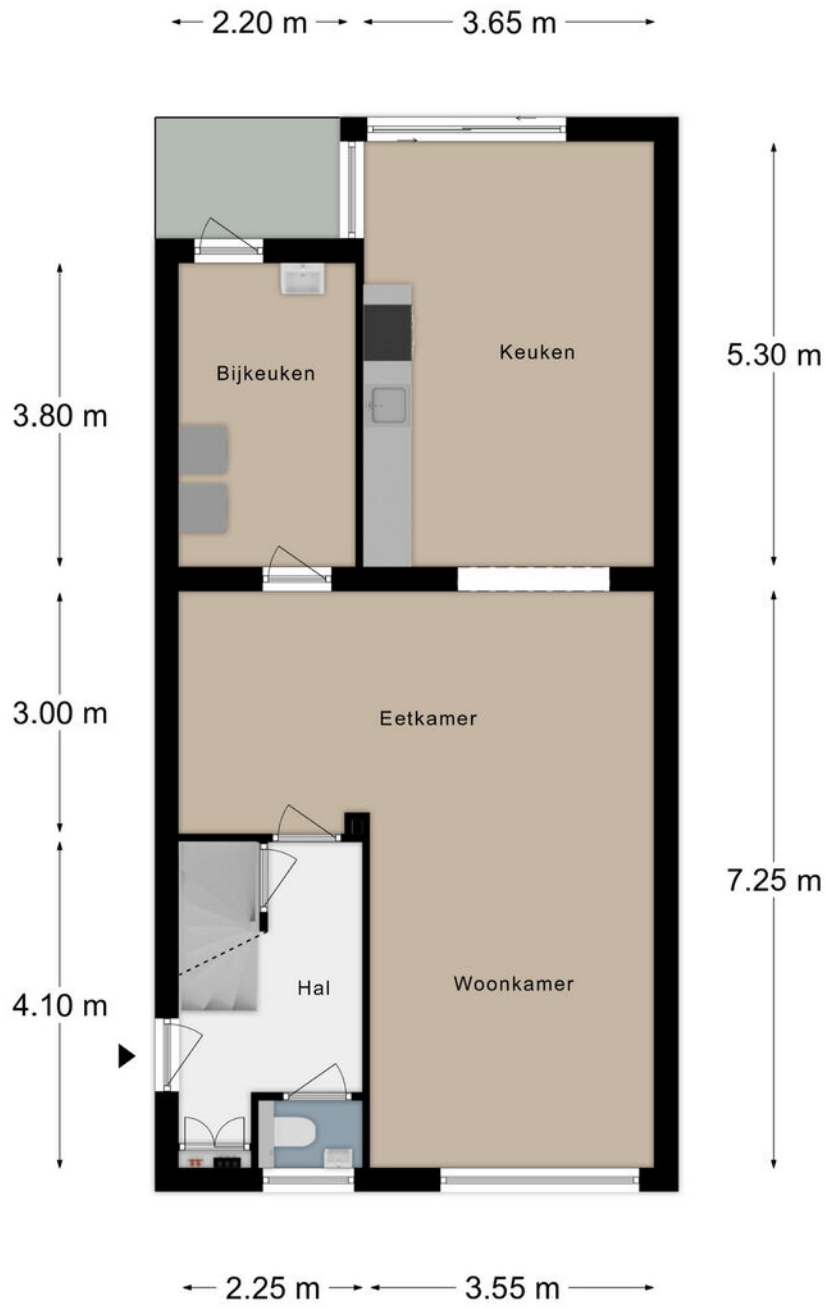


Plattegronden

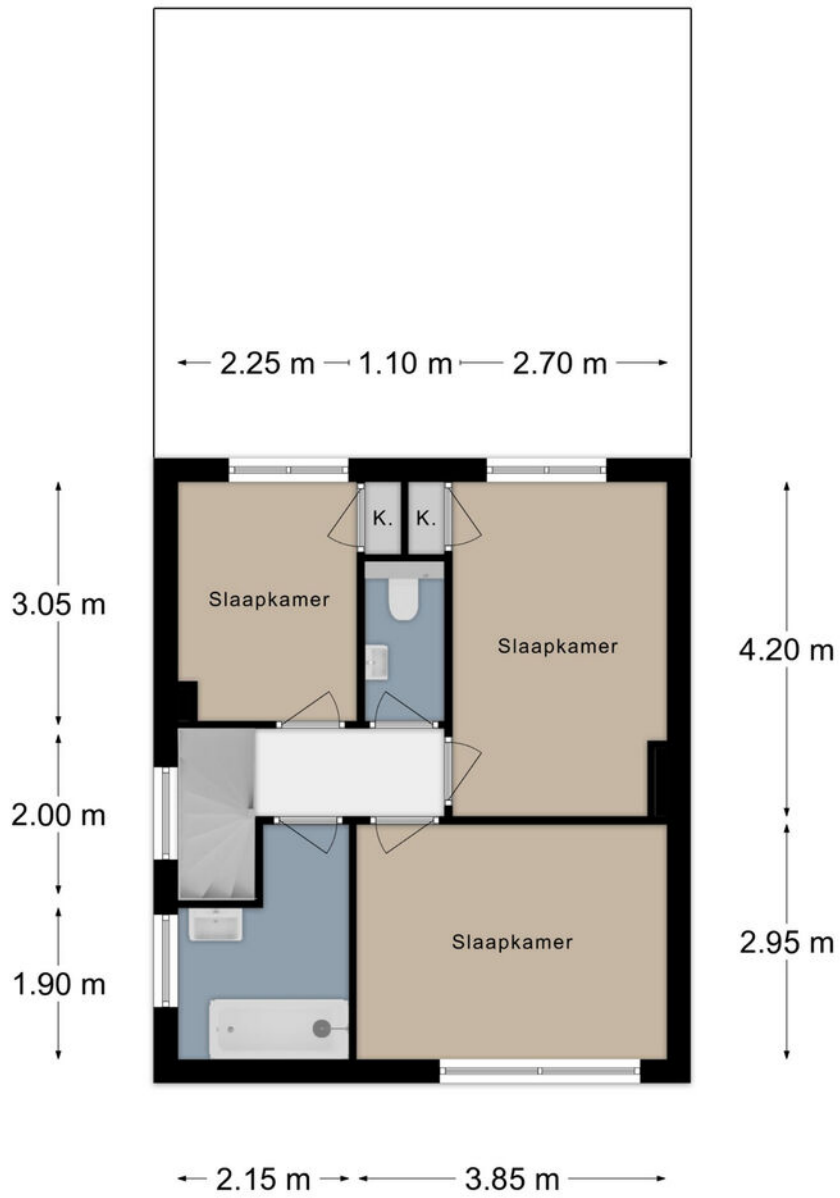
Souterrain



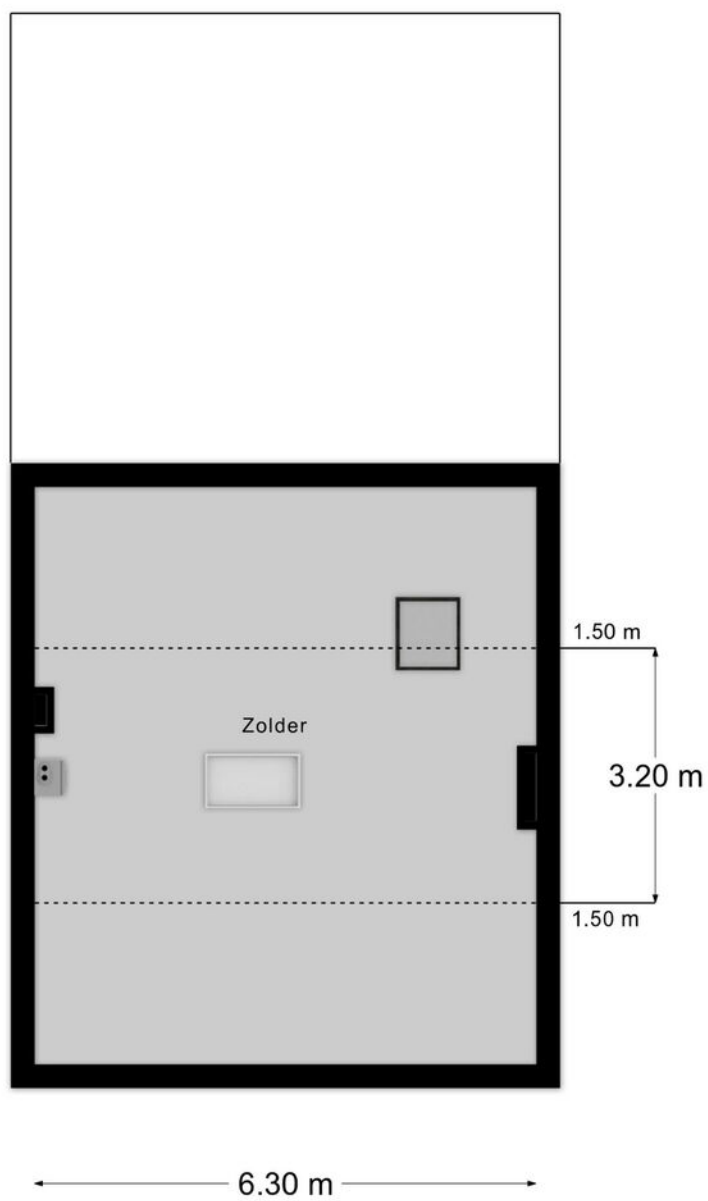
Begane grond



Verdieping 1



Verdieping 2



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hilleslagerweg 90

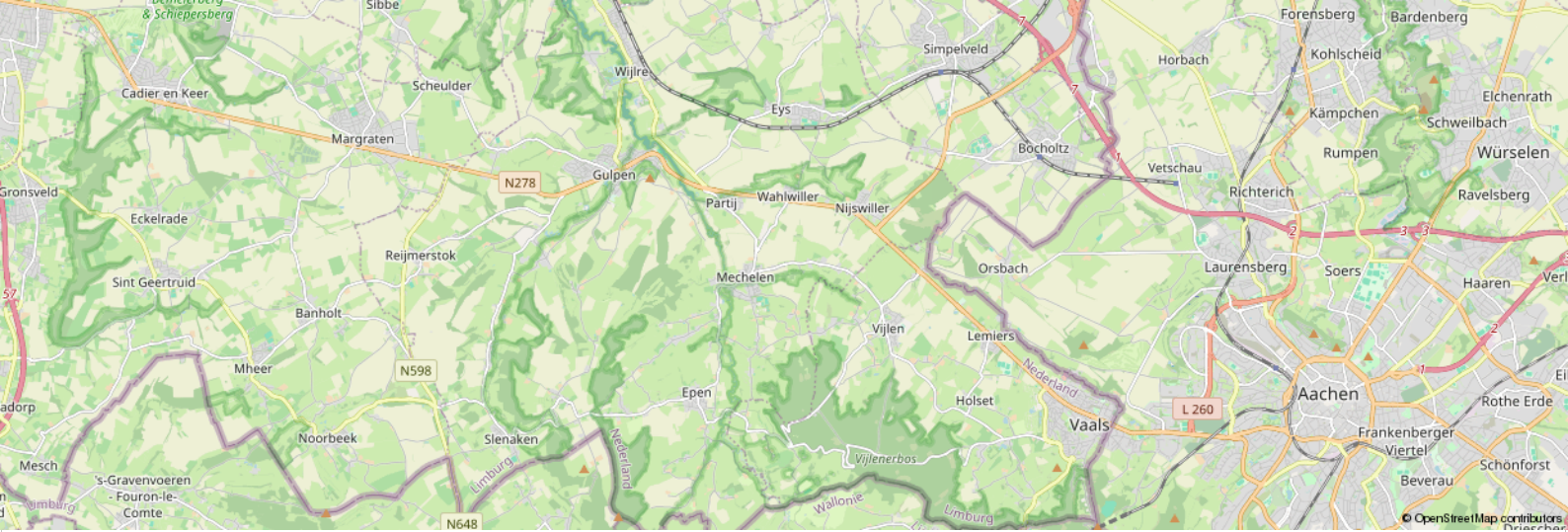


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Wittem	
—	Huisnummer	Sectie C	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 9633	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 maart 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen bebouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.





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

Over het huis

Hilleshagerweg 90, 6281 AG Mechelen

Daar waar Limburg op zijn mooist is, aan de rand van het charmante Mechelen, ligt deze volledig gemoderniseerde en instapklare twee-onder-een-kapwoning met vrijstaande garage. Met een energielabel A, hoogwaardige isolatie en diverse duurzame voorzieningen is deze zeer complete woning helemaal klaar voor de toekomst. Een ideale plek voor een gezin of koppel dat ruim en comfortabel wil wonen, met een prachtig vrij uitzicht over het glooiende Heuvelland. De ligging is zonder meer bijzonder te noemen. Vanuit de

achtertuin kijk je vrij uit over het vijfsterrenlandschap, een uitzicht dat blijvend is en elk moment van de dag een andere sfeer laat zien. Dankzij de zuid ligging van het perceel van 470 m² geniet je hier optimaal van de zon, terwijl de onderhoudsvriendelijke inrichting ervoor zorgt dat je vooral bezig bent met genieten. De woning is tussen 2015 en 2023 grondig aangepakt. Daarbij is werkelijk alles onder handen genomen: van isolatie, leidingwerk en vloerverwarming tot aan de keuken, badkamer, toiletten en afwerking van



wanden en plafonds. In combinatie met onder andere triple beglazing en zonnepanelen heeft dit geresulteerd in een energiezuinige woning met een hoog wooncomfort. Binnen tref je een fijne, lichte leefruimte met een L-vormige woon- en eetkamer. De aangebouwde woonkeuken vormt een echte eyecatcher dankzij de grote schuifpui, die zorgt voor een prachtige verbinding met buiten en het fenomenale uitzicht volledig naar binnen haalt. De bijkeuken is heel praktisch van aard. Op de verdieping bevinden zich drie prima slaapkamers, de ruime badkamer en het separate toilet. De bergzolder is heel ruim voor al je praktische opbergruimte, maar biedt nog mogelijkheden voor uitbreiding van het woonoppervlak. De vrijstaande garage met vliering, de oprit met ruimte voor meerdere auto's en extra voorzieningen zoals een laadpunt, alarmsysteem en camerabeveiliging maken het geheel compleet en comfortabel. De ligging aan de rand van het dorp zorgt voor rust en privacy, terwijl je tegelijkertijd op loopafstand van de kern van Mechelen woont. Ook wandel- en fietsroutes liggen hier letterlijk om de hoek, waardoor je

optimaal kunt genieten van alles wat het Limburgse Heuvelland te bieden heeft. Kortom, een instapklare en duurzame woning op een toplocatie, met een uitzicht dat elke dag opnieuw indruk maakt.

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