DIONNE
makelaars

TE KOOP



Bommerigerweg 38 en 38A

6281 BT Mechelen

€ 615.000,- 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

Bommerigerweg 38 en 38A, 6281 BT Mechelen

Aan een rustig straatje in het buurtschap Bommerig, precies tussen Mechelen en Epen, ligt deze bijzondere vakwerkboerderij bestaande uit een woonhuis en zelfstandige tweede woning.

Zodra je de achterzijde van het perceel bereikt begrijp je waarom dit stukje Zuid-Limburg zo geliefd is. Voor je ontvouwt zich een panorama van glooiende heuvels, groene weilanden en authentieke vakwerkboerderijen; een uitzicht dat iedere dag opnieuw indruk maakt. Dit charmante Rijksmonument dateert uit de 18e eeuw en is een prachtig voorbeeld van de Limburgse vakwerktraditie.

Door de eeuwen heen is het pand met zorg onderhouden, het resultaat is een karaktervol object waar historie, sfeer en wooncomfort samenkomen.

Wat dit object extra bijzonder maakt, zijn de vele gebruiksmogelijkheden.

Momenteel wordt het geheel gebruikt als een permanente woning met daarnaast een zelfstandige vakantiewoning die recreatief wordt verhuurd.

Maar ook dubbele bewoning in familieverband, mantelzorg of een combinatie van wonen en werken behoren uitstekend tot de mogelijkheden.

Misschien droom je wel van een eigen B&B of van een plek waar ouders, kinderen of vrienden dichtbij kunnen wonen met behoud van privacy. Hier kan het allemaal.

De woning aan de voorzijde (nummer 38) beschikt over circa 103 m^2 woonoppervlakte en de woning aan de achterzijde (nummer 38A) over circa 158 m^2 woonoppervlakte.

Aan de voorzijde ligt een gezellig erf met eigen oprit en een vrijstaand bijgebouw dat momenteel in gebruik is als hobbyruimte.

Achter het pand wacht vervolgens het echte buitenleven. Hier geniet je van rust, ruimte en een uitzicht dat in ieder seizoen weer anders is.

De zon die langzaam achter de heuvels verdwijnt, het frisse groen van het voorjaar of de warme kleuren van de herfst; wonen op deze plek voelt iedere dag een beetje als vakantie.

Wie droomt van een vakwerkhuis zoekt meestal naar meer dan alleen een woning. Je zoekt sfeer, karakter en een plek met een verhaal.

Bommerigerweg 38 en 38A bieden dat allemaal, aangevuld met iets wat nauwelijks te creëren is: een unieke ligging in het hart van het Zuid-Limburgse Heuvelland.

De combinatie van twee zelfstandige woningen, een monumentale uitstraling, een veelzijdig gebruiksdoel én een uitzicht dat iedere dag opnieuw verrast, maakt dit een object dat zelden op de markt verschijnt.

Een plek waar je kunt wonen, genieten, ontvangen, ondernemen of verhuren.

Maar bovenal een plek waar je iedere dag thuiskomt in een van de mooiste landschappen van Nederland.

Omschrijving omgeving

Mechelen behoort al jarenlang tot de meest geliefde woonplaatsen van het Heuvelland en dat is niet zonder reden.

Het dorp beschikt over een verrassend compleet voorzieningenniveau met onder meer een basisschool, buurtsupermarkt, bakker, slager en groentewinkel.

Daarnaast kent Mechelen een bruisende horeca met gezellige terrassen, cafés en diverse restaurants.

Rondom het dorp liggen de karakteristieke buurtschappen en gehuchten waar het Heuvelland zo bekend om staat.

Namen als Schweiberg, Hurpesch, Elzet, Dal Bissen en natuurlijk Bommerig spreken direct tot de verbeelding. Hier vind je nog het authentieke Zuid-Limburg met vakwerkhuizen, oude boerderijen, hoogstamboomgaarden en kronkelende landweggetjes.

Het beroemde vijfsterrenlandschap ligt letterlijk voor de deur. Wandelen, fietsen of mountainbiken kan hier eindeloos, waarbij achter iedere heuvel weer een nieuw vergezicht wacht.

Ook het sociale leven in Mechelen is levendig. De harmonie, schutterij, processies en diverse verenigingen zorgen voor een hechte gemeenschap waar tradities nog volop worden gekoesterd.

Ondanks de landelijke ligging zijn steden als Maastricht, Heerlen en Aken binnen circa een half uur bereikbaar.

Ook openbaar vervoer richting Gulpen en Maastricht is aanwezig.

Je woont hier midden in het landschap, zonder afstand te doen van dagelijkse voorzieningen en bereikbaarheid.



Bijzonderheden

Houten kozijnen voorzien van wisselend HR+, dubbele en enkele beglazing

Woning nr 38A is voorzien van dakisolatie omstreeks 1996

Woning nr 38 heeft vloerisolatie op de begane grond

Beide woningen hebben een HR Combi CV installatie (nr 38 installatiejaar 2025 en nr 38A installatiejaar 2014), beide zijn gehuurd en de huurovereenkomsten worden overgedragen aan de koper

In nr 38 is de badkamer vernieuwd in 2005, de douche in 2022. Ook is de keuken vernieuwd in 2014

Rijksmonument onder nummer 39114

huisnummer 38A heeft energielabel D, huisnummer 38 heeft energielabel F

Aan de achterzijde is optioneel een deel tuin aan te kopen van circa 5 meter diep en 12 meter breed, nadere informatie is op aanvraag beschikbaar

Aanvaarding in overleg.

Globale indeling

Indeling Woning 38

Begane grond

Entree, hal met trapopgang en meterkast, CV installatie, tegelvloer

Toilet voorzien van hangend closet en fontein

Eetkamer met open keuken, aanbouwinstallatie voorzien van inductiekookplaat, afzuigkap, combi oven, koelkast en vaatwasser

Woonkamer met schouw

De woonkamer en eetkamer zijn voorzien van een parketvloer

Eerste verdieping

Overloop met muurkast

Slaapkamer I

Slaapkamer II met wastafel

Badkamer met wastafelmeubel, douche en toilet

Tweede verdieping

Via vlizotrap bereikbare bergzolder

Indeling Woning 38A

Begane grond

Entree, hal met natuurstenen vloer en trapopgang

Bergkast met meterkast

Toilet voorzien van staand closet en fontein

Badkamer voorzien van douche en wastafel

Berging met witgoedaansluiting en CV installatie

Open keuken voorzien van tegelvloer, aanbouwinstallatie met oven, elektrische kookplaat, vaatwasser en afzuigkap

Woonkamer voorzien van tegelvloer, enkele deur naar de tuin

Eerste verdieping

Twee mansarde slaapkamers met dakramen

Overloop met vinylvloer

Slaapkamer III met dakraam

Slaapkamer IV

Separaat toilet voorzien van staand closet en fontein

Badkamer met wastafel en ligbad

Slaapkamer V met wastafel

Kenmerken

Soort woning	woonboerderij
Type woning	halfvrijstaande woning
Bouwjaar	1790
Aantal kamers	13
...waarvan slaapkamers	7
Perceel	493 m^2
Woonoppervlakte	261 m^2
Overige inpandige ruimte	79 m^2
Verwarming	Beide woningen hebben een HR Combi CV installatie (nr 38 installatiejaar 2025 en nr 38A installatiejaar 2014), beide zijn gehuurd en de huurovereenkomsten worden overgedragen aan de koper
Isolatie	dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Energielabel	D
Ligging	aan rustige weg, vrij uitzicht, buiten bebouwde kom, landelijk gelegen
Ligging tuin	west

KENMERKEN







FOTO'S





FOTO'S





FOTO'S











FOTO'S







FOTO'S







FOTO'S





FOTO'S





FOTOS







FOTOS







FOTO'S





FOTO'S













FOTO'S





FOTOS





FOTOS





FOTOS





FOTO'S





FOTO'S





FOTO'S



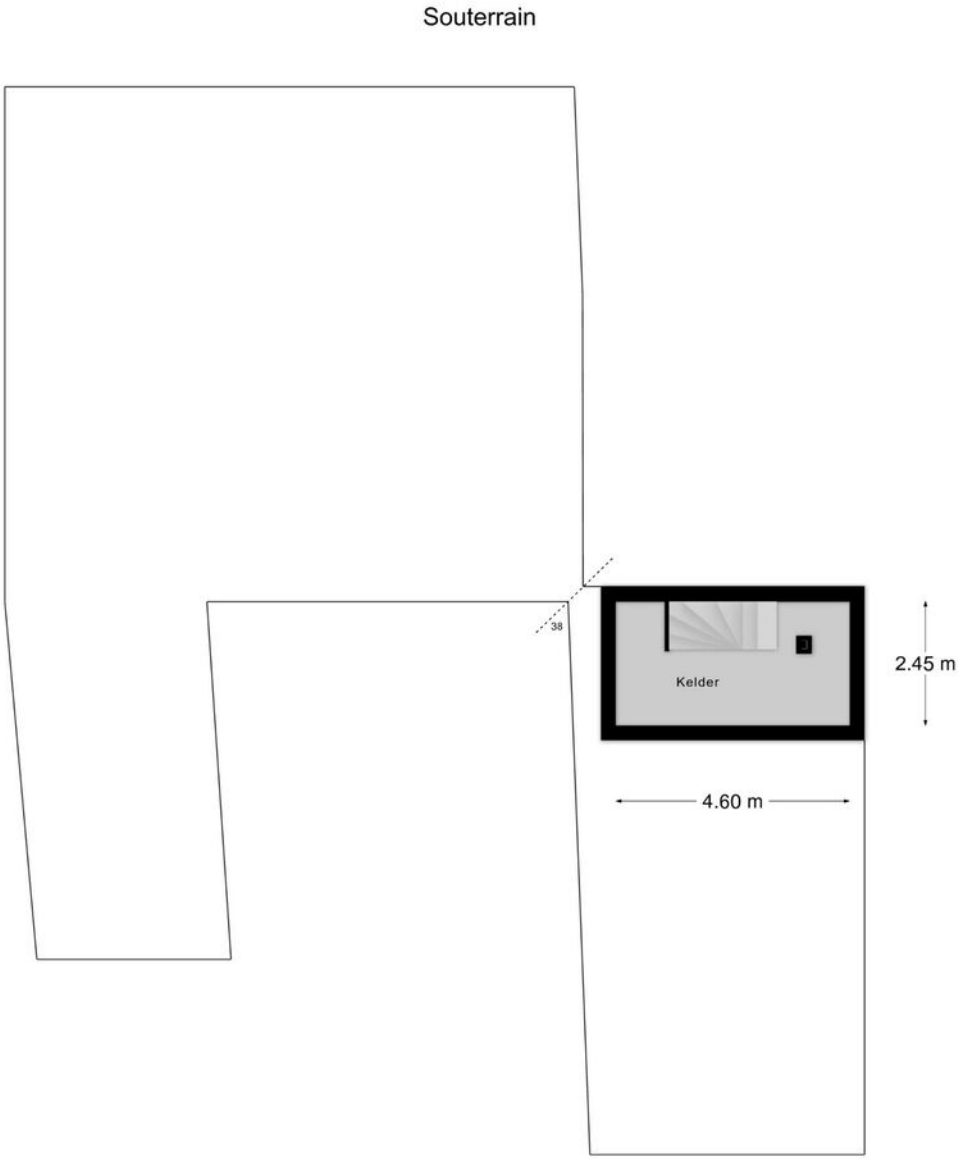


FOTOS





Plattegronden



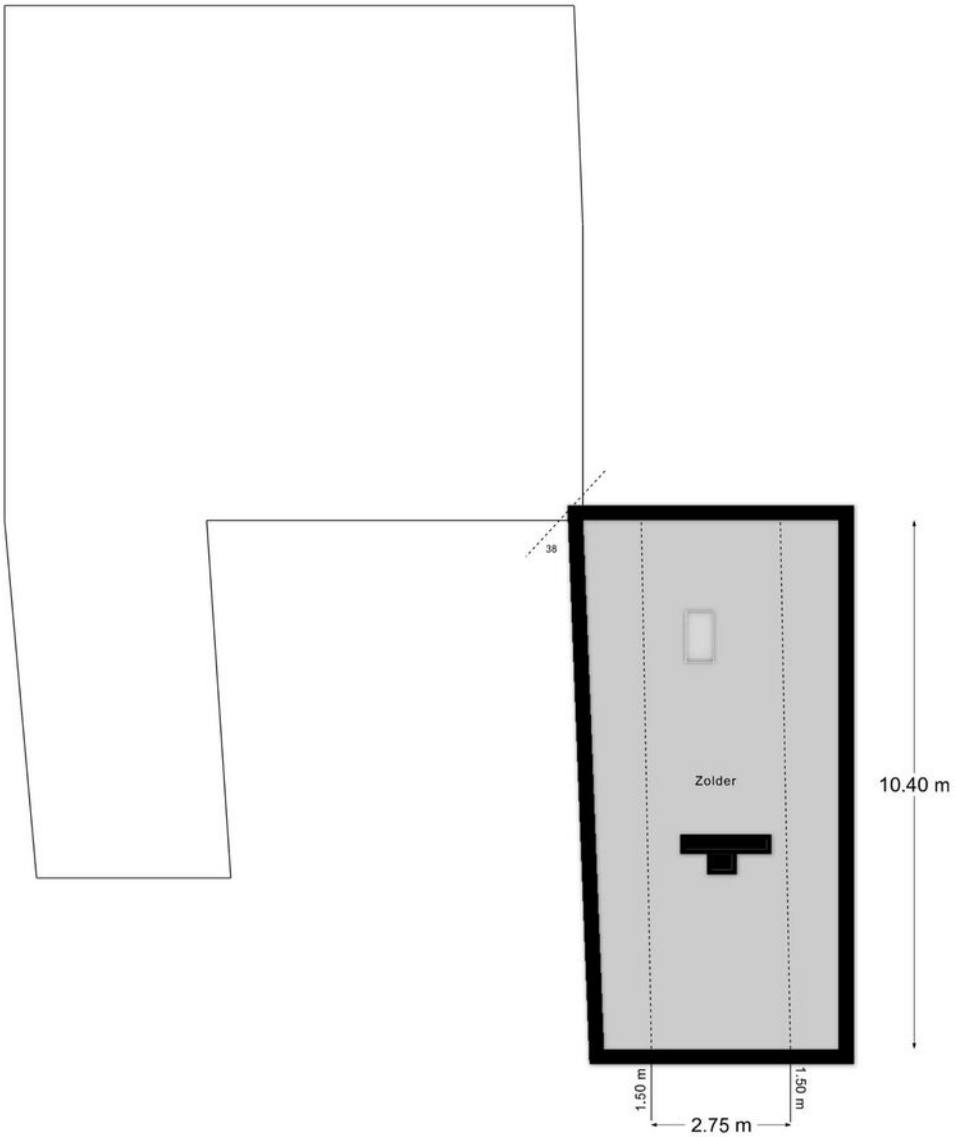
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



Verdieping 2



PLATTEGRONDEN

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 000



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 augustus 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Wittem
Sectie	L
Perceel	1131

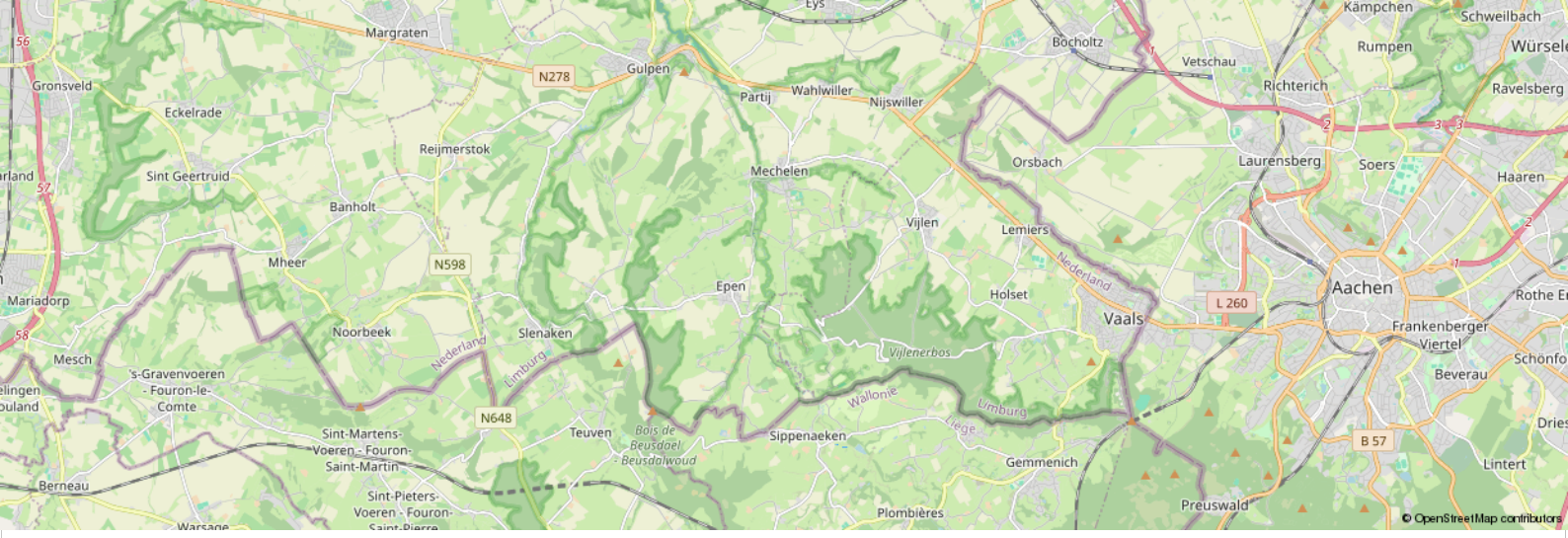
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Aantekeningen

Om over (naar) huis te schrijven

AANTEKENINGEN



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

DIENSTEN

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



DIONNE
makelaars

Contact

info@dionnemakelaars.nl

+31 (0)43 450 2333

dionnemakelaars.nl

Adres

Rijksweg 68A

6271 AG Gulpen

Volg ons op

Vastgoed Ned.

dionnemakelaars.nl