DIONNE
makelaars

TE KOOP



Bommerigerweg 40

6281 BT Mechelen

€ 795.000,- 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 40, 6281 BT Mechelen

De ochtendnevel boven het Geuldal, de zon die de heuvels kleurt en binnen het vertrouwde karakter van eeuwenoud vakwerk. Aan de Bommerigerweg 40 beleef je het Heuvelland van dichtbij.

Terwijl de Geul door de weilanden slingert, kijk je vanuit je eigen huis en tuin uit richting Schweiberg en Epen.

Een uitzicht waarvoor je even stil blijft staan, ook als je hier al jaren woont.

In het geliefde buurtschap Bommerig, precies tussen Mechelen en Epen, staat deze authentieke vakwerkwoning. Een huis met een lange geschiedenis en een uitgesproken eigen karakter. Het houten vakwerk, de karakteristieke details en de speelse overgangen tussen de ruimten maken nieuwsgierig naar wat er achter de volgende deur ligt.

Hier ontdek je gaandeweg waar je het liefst zit, waar het licht op een bepaald moment naar binnen valt en welk hoekje helemaal jouw plek wordt.

De halfvrijstaande woning is een rijksmonument en dateert vermoedelijk uit de achttiende eeuw. Met zo'n 268 m^2 woonoppervlakte is er volop ruimte om samen te leven én je af en toe terug te trekken.

Een huis waar familie kan aanschuiven, vrienden kunnen blijven logeren en waar ook plaats is voor je eigen bezigheden.

De studio geeft extra vrijheid om het geheel te gebruiken op een manier die bij jouw leven past. Dubbele bewoning of wonen met een B&B behoren tot de mogelijkheden. Misschien laat je hier straks gasten meegenieten van precies datgene wat deze plek zo bijzonder maakt.

Een geliefde plek zal ongetwijfeld de tuinkamer worden. Hier, op het niveau van de achtertuin, zorgt het samenspel van de zichtbare vakwerkconstructie en de grote glazen puien voor een bijzondere sfeer.

Binnen voel je de geborgenheid van het oude huis, terwijl je blik ver over het landschap gaat. De krant op tafel, een kop koffie binnen handbereik en alle tijd om naar buiten te kijken. Of een lange tafel vol vrienden, terwijl achter het glas de avond langzaam over het dal valt.

Buiten gaat het genieten verder. Het ruime voorerf met voortuin geeft het huis een uitnodigende entree en biedt parkeergelegenheid op eigen terrein.

Achter de woning ligt de diepe tuin op het westen. Hier kun je de middag en avond buiten doorbrengen, met de heuvels als achtergrond en alle ruimte om je eigen tuinideeën tot leven te brengen.

Voor de tuinliefhebber is dit een heerlijke plek om al je tuinwensen te realiseren.

Denk aan borders die elkaar door de seizoenen heen afwisselen, een moestuin waar je je eigen groenten oogst of een rustig zitje tussen het groen.

Met een perceel van 1.275 m^2 kun je hier naar hartenlust planten, tuinieren en buiten zijn. De schuur/garage biedt praktische ruimte voor gereedschap, opslag en hobby's.

Hier ligt de kans om je eigen hoofdstuk aan de geschiedenis van dit huis toe te voegen.

Met respect voor het vakwerk en de oorspronkelijke details kun je hier stap voor stap jouw thuis van maken.

Dit is een huis dat je moet ervaren.
Om doorheen te dwalen, het vakwerk van dichtbij te bekijken en even plaats te nemen in de tuinkamer.

Maar vooral om te voelen hoe het is om op deze plek thuis te komen, met het Geuldal aan je voeten en het Limburgse landschap om je heen.

Vervolg omschrijving

Bommerig heeft veel van wat wonen in het Heuvelland zo geliefd maakt. Authentieke vakwerkhuizen, oude boerderijen, glooiende weilanden en weggetjes die zich door het landschap slingeren.

Hier bepalen de seizoenen steeds opnieuw het uitzicht. Van het jonge groen in het voorjaar tot de warme herfstkleuren op de hellingen. Trek je wandelschoenen aan en ga vanuit huis op pad door de weilanden, langs de Geul of het Vijlenerbos in.

Even je hoofd leegmaken na een werkdag of op zondagochtend zonder haast een langere wandeling maken. Onderweg kom je telkens weer een ander vergezicht tegen en is er altijd wel een reden om nog een stukje verder te lopen.

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

Rijksmonument onder Monumentnummer 39115

Remeha Quinta 45 cv-installatie uit 2006 en Remeha Aqua indirect gestookte boiler gehuurd via Volta, installatiejaar 2006. De huurovereenkomst wordt overgedragen aan de koper.

Houten kozijnen met gedeeltelijk dubbele beglazing; aan de voorzijde is ook enkele beglazing aanwezig.

De keuken en badkamer zijn omstreeks 2012 vernieuwd

Aanvaarding in overleg.

Globale indeling

Souterrain

Via de binnentrap bereikbare benedenverdieping met verschillende hobby- en bergruimten.

Centrale hobbyruimte met keukenblok en spoelbak. Een veelzijdige ruimte waar je bijvoorbeeld een werkplek, atelier of extra verblijfsruimte kunt inrichten.

Tweede, afzonderlijke hobbyruimte met vaste kast.

Aanvullende inpandige bergruimte en een wijnkelder met trapopgang voor opslag en provisie.

Aansluitend de tuinkamer met zichtbare vakwerkconstructie en grote glazen puien.

Hier heb je een prachtig uitzicht over de achtertuin en het Geuldal.

De deuren naar buiten zorgen voor een directe verbinding met de tuin.

Begane Grond

Entree aan de voorzijde met meterkast en toegang tot de centrale hal.

Hal met trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de verschillende woonruimten.

Toilet met hangend closet en fonteintje.

Keuken met aanbouwinstallatie voorzien van gaskookplaat, afzuigkap, oven, combi oven, warmhoudlade, koelkast en vaatwasser.

Woonkamer met karakteristieke balken en een open verbinding met de keuken.

Door de langgerekte, speelse opzet zijn de zit- en kookruimte op een natuurlijke manier met elkaar verbonden.

Tussenhal aan de achterzijde met toegang tot de tweede badkamer en de slaap-/werkkamer.

Badkamer met ligbad en wastafel.
Ruime slaap-/werkkamer met vaste kast.

.

Globale indeling

Vervolg Begane Grond

Aan de andere zijde van de woning ligt de studio, die zowel vanuit de centrale hal als via een eigen buitendeur bereikbaar is.

Woonruimte met open keuken, vaste kastruimte en een eigen trap naar de bovenliggende vide en slaapruimte.

Eigen badkamer met douche, wastafel en toilet.

De afzonderlijke opzet maakt dit gedeelte geschikt voor gasten, dubbele bewoning of een combinatie van wonen met een B&B.

Eerste Verdieping

Overloop met aansluitend twee slaapkamers aan de voorzijde van de woning.

Badkamer met dubbel wastafelmeubel, inloopdouche en hangend closet

Twee zolder-/bergruimten onder de schuine kap, bereikbaar vanaf de overloop.

Boven de studio ligt een afzonderlijk bereikbaar gedeelte met vide en aansluitende slaapruimte.

Overig

Inpandige garage met dubbele deuren naar het voorerf.

Twee achter de garage gelegen bergruimten, waarvan één met een buitendeur.

Afzonderlijke buitenberging voor bijvoorbeeld tuingereedschap en fietsen.



Kenmerken

Soort woning	WOONBOERDERIJ
Type woning	HALFVRIJSTAAND
Bouwjaar	1700
Aantal kamers	7
...waarvan slaapkamers	5
Perceel	1275m^2
Woonoppervlakte	268m^2
Overige inpandige ruimte	66m^2
Externe bergruimte	9m^2
Verwarming	Remeha Quinta 45 cv-installatie uit 2006 en Remeha Aqua indirect gestookte boiler gehuurd via Volta, installatiejaar 2006. De huurovereenkomst wordt overgedragen aan de koper.
Isolatie	largelydoubleglazing
Energielabel	E
Ligging	aan rustige weg, buiten bebouwde kom, vrij uitzicht
Ligging tuin	west

KENMERKEN

De tuinkamer met grote glazen puien is een geliefde plek met bijzondere sfeer







FOTO'S





FOTO'S





FOTO'S





een authentieke vakwerk-woning met een lange geschiedenis en eigen karakter







FOTOS







FOTO'S

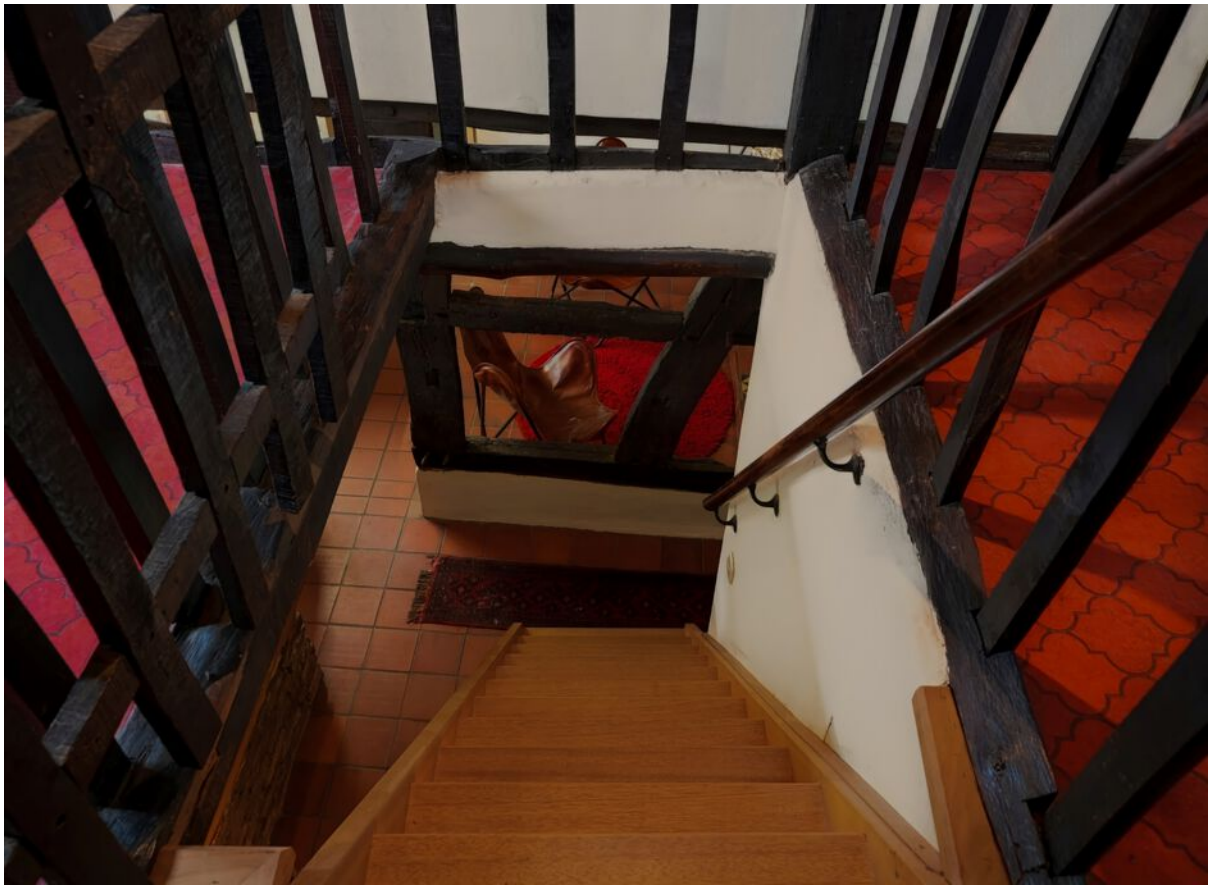






FOTO'S





FOTO'S





FOTO'S







FOTO'S







FOTO'S





FOTOS







thuiskomen met het Geuldal aan je voeten en het Limburgse landschap om je heen







FOTO'S





FOTO'S





FOTO'S





FOTO'S





FOTOS



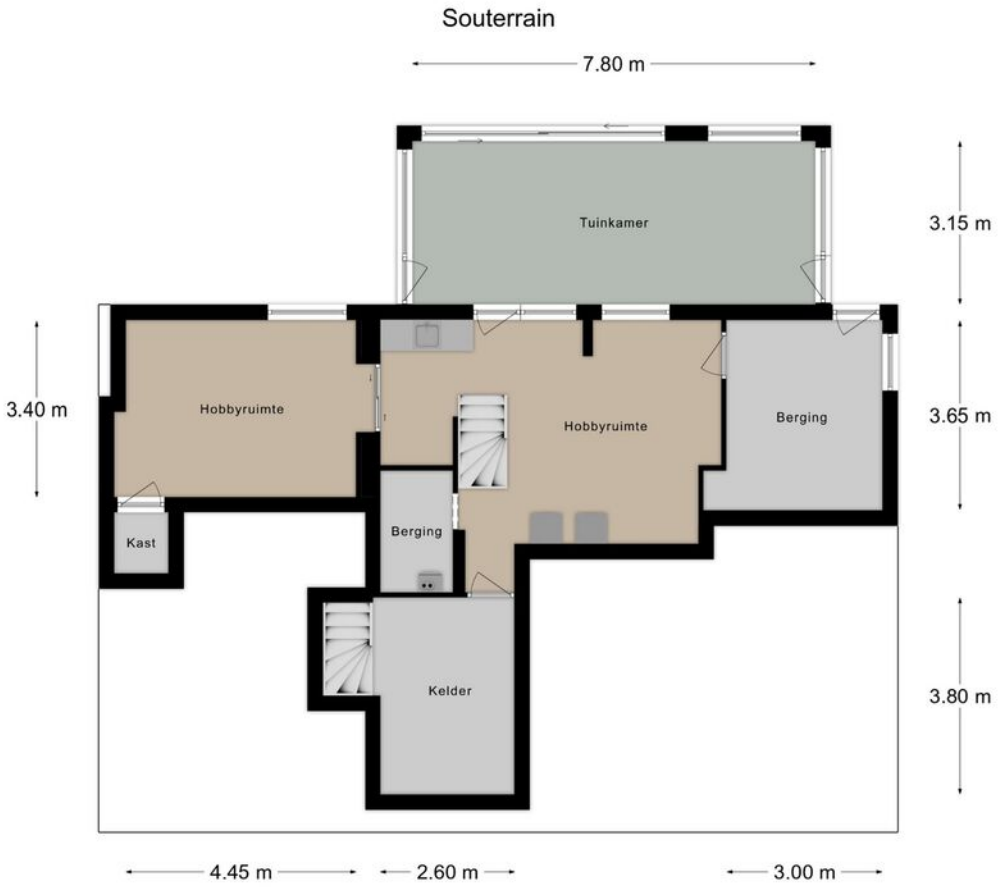


FOTO'S





Souterrain



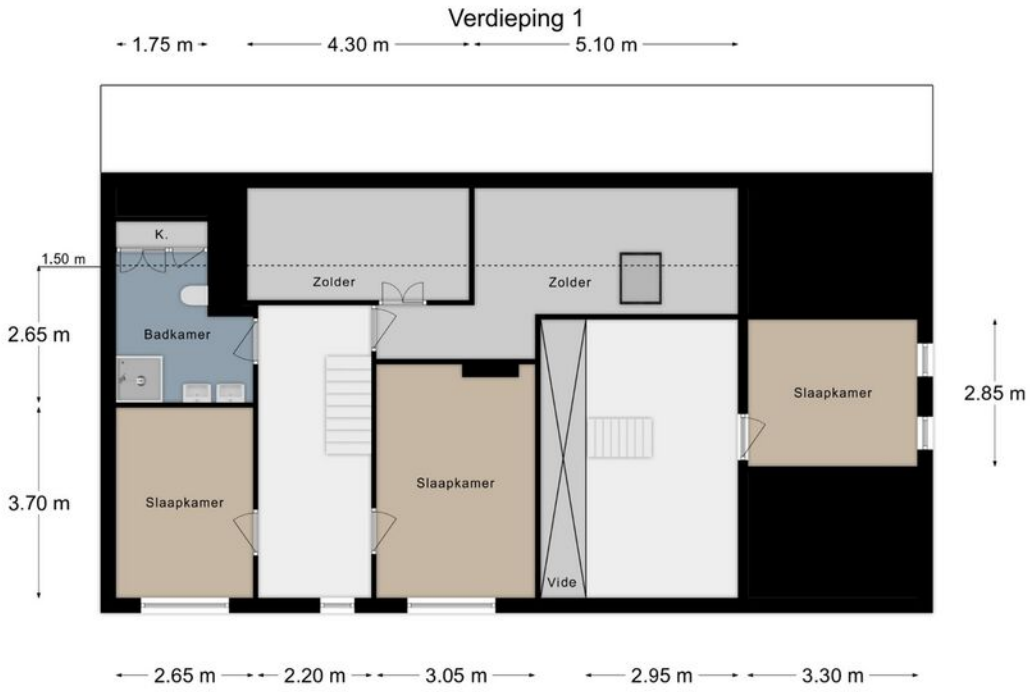
PLATTEGRONDEN

PLATTEGRONDEN

Begane Grond



Verdieping

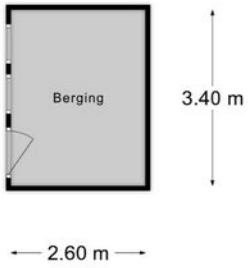


PLATTEGRONDEN

PLATTEGRONDEN

Berging

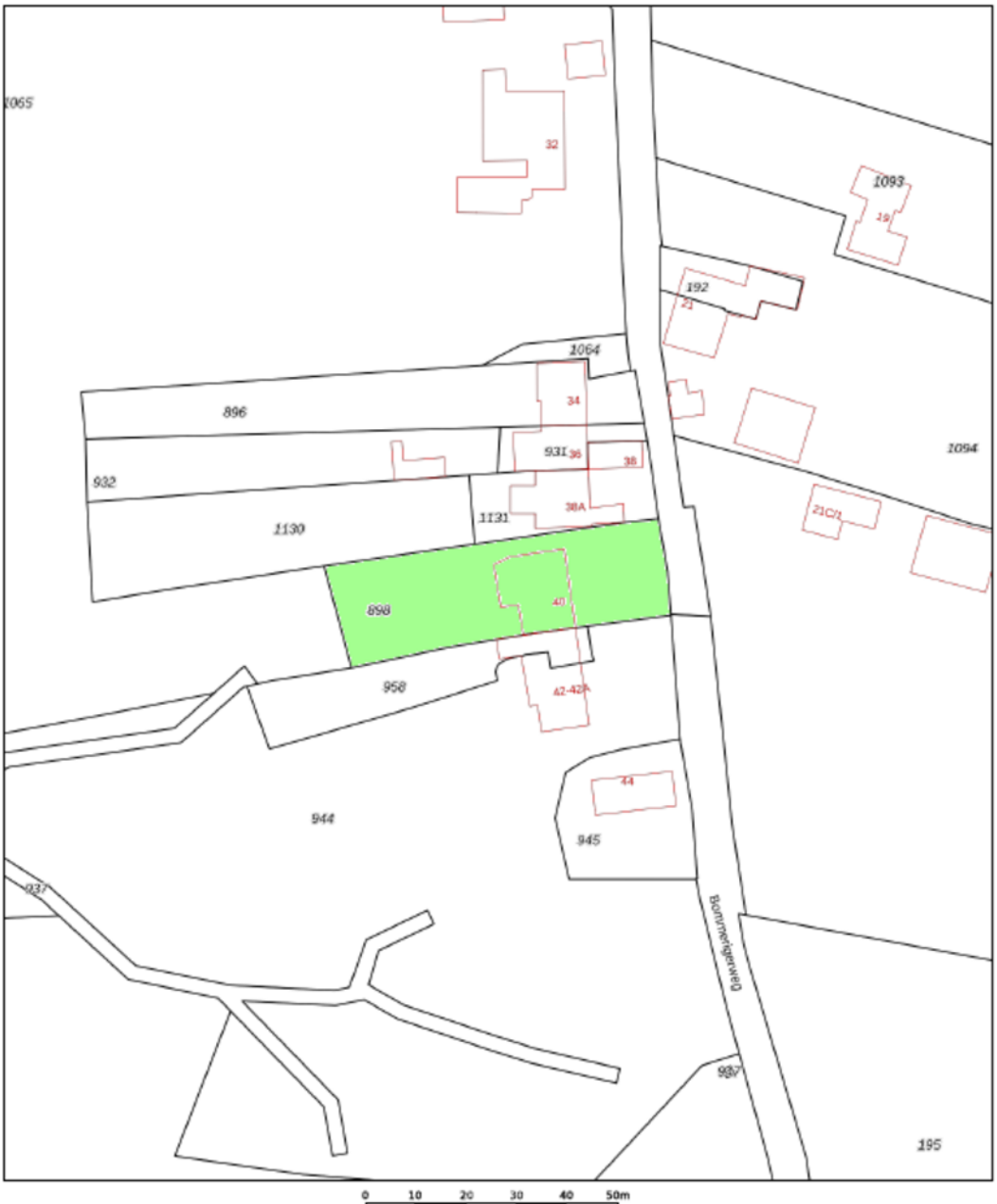
Berging



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Mechelen



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Wittem

Sectie L

Perceel 898

kadaster

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

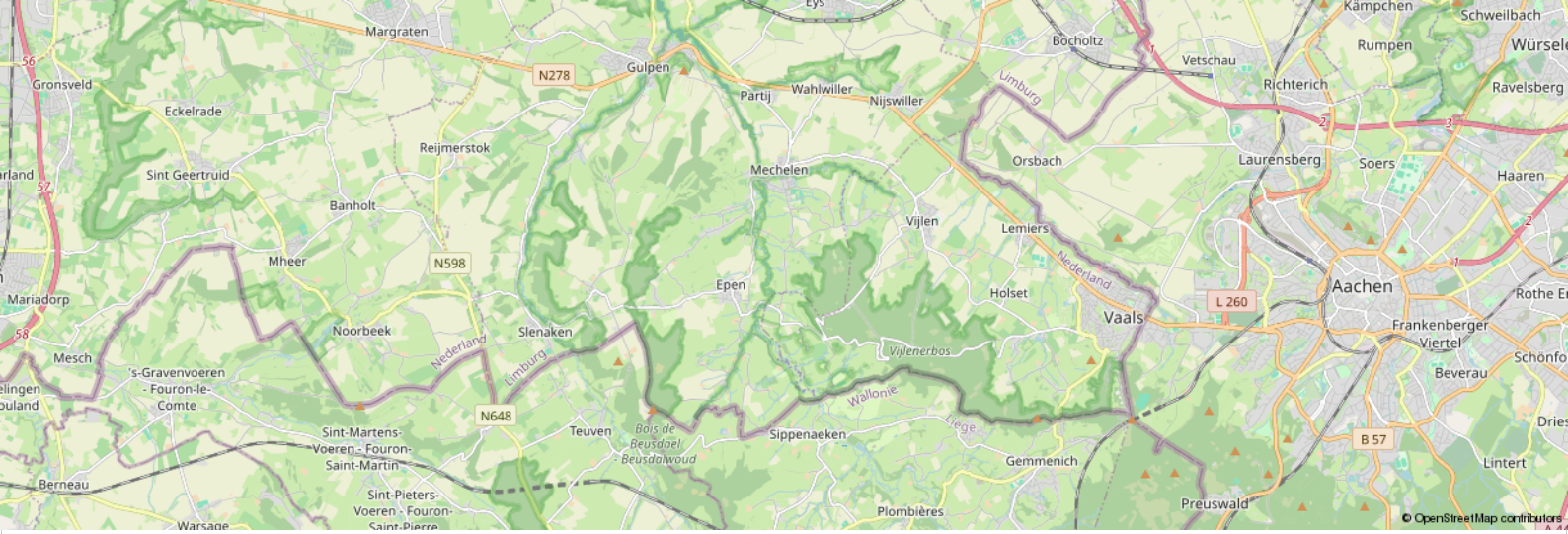
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

KADASTRALE KAART

AANTEKENINGEN

Aantekeningen

Om over (naar) huis te schrijven



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