

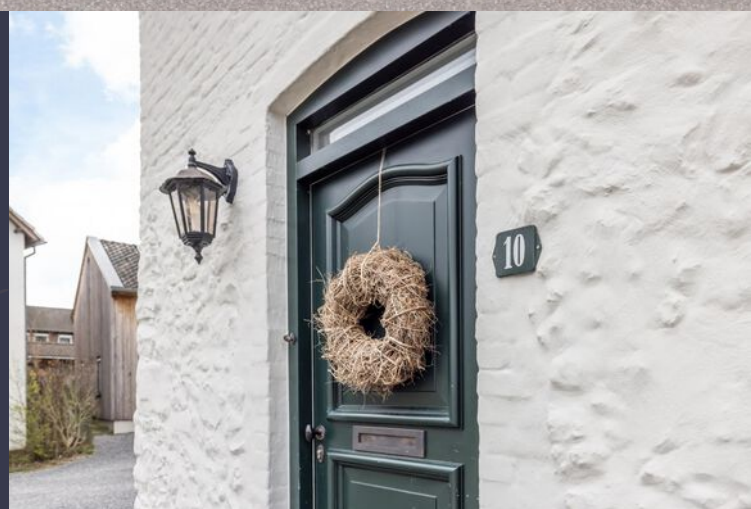
Bijzonder,  
stijfvol  
en  
charmant



Sfeervolle woning met 3 slaapkamers, 2 badkamers, terras en een tuin op ca. 100 meter afstand van de woning.

**Hilleslagerweg 10**

**Mechelen**



**BOON**  
heuvelland makelaars



Gaat u mee  
naar binnen?  
Kijk snel  
verder!

# Welkom

Bij Boon Heuvelland Makelaars verbinden we unieke woningen met unieke mensen. Mensen die oog en oor hebben voor de unieke waarden en elementen van een karakteristieke woning. Karakteristieke woningen die een verhaal vertellen. In ons werkgebied in het Heuvelland zijn er talloze gebouwen zoals carréboerderijen, vakwerkhuisen of vrijstaande huizen op unieke locaties. Unieke vergezichten, woningen of bouwkvelds die door de eeuwen heen uiteenlopende bestemmingen hebben gehad. Die parels vind je bij Boon Heuvelland Makelaars. Wij kennen de plekjes, vertellen je graag die verhalen of gaan met je op zoek naar een woning die bij jouw verhaal past. Misschien een nieuw hoofdstuk in je eigen levensverhaal of een nieuwe bewoner die een hoofdstuk toevoegt aan het unieke pand. Op onze betrokken wijze gaan we op zoek naar die verbinding. We luisteren naar de verhalen en vertellen de verhalen die nodig zijn om de perfecte verkoop of aankoop te realiseren.



**Jarco Meertens**

[jarco@boon-heuvelland.nl](mailto:jarco@boon-heuvelland.nl)

+31 (0)6 24 72 85 98

Rijksweg 4  
6271 AE Gulpen  
+31(0)43 458 21 22  
[info@boon-heuvelland.nl](mailto:info@boon-heuvelland.nl)

[www.boon-heuvelland.nl](http://www.boon-heuvelland.nl)

**VBO: ons kwaliteitskeurmerk**

Onze makelaars zijn lid van VBO, de een na grootste makelaarsvereniging van Nederland. Dat is voor u een kwaliteitsgarantie omdat we werken volgens een gedragscode en permanente educatie verzekerd is.



## Kenmerken

Woonoppervlakte  
101 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte  
290 m<sup>2</sup>

Inhoud  
393 m<sup>3</sup>

Bouwjaar  
1760

Aantal kamers  
5 (waarvan 3 slaapkamers)

Energielabel  
F

Ligging  
In woonwijk, centraal gelegen

Vraagprijs  
€ 310.000 k.k.

## Omschrijving

Ze zeggen vaak dat een tweede kans niet bestaat. Maar hier, aan het begin van de Hilleslagerweg, krijgt u een tweede kans die u niet mag missen. Deze sfeervolle woning met drie slaapkamers, twee badkamers, terras en tuin is recent op diverse punten verbouwd en gestyled tot een trendy huis met karakter. De witte buitengevels, het schuine dak met dakpannen en de koperen dakgoot met hemelwaterafvoer zorgen voor een huis met een charmante uitstraling. Wat een voordeel van deze tweede kans is, bij de verkoop hoort nu een privétuin van ca. 225 m<sup>2</sup> op circa 100 meter loopafstand.

Dit bijzondere huis staat aan de kruising van de Hilleshagerweg en de Pastoor Ruttenstraat. De basisschool met peuterspeelzaal en BSO is op loopafstand, net als de andere dorpsvoorzieningen in Mechelen. Zo zijn er een kleine supermarkt, bakker, slager, diverse restaurants en sportverenigingen in het dorp. Voor liefhebbers van de natuur, voor wandelaars en fietsers is dit een fantastische plek om te wonen.



Charmant  
en  
centraal  
gelegen

# Begane grond

Open de mooie voordeur naar de hal met een witte trap en een tegelvloer met marmeraccenten. Als iemand aanbelt, hoort u het geluid van een echte bel wat als muziek in de oren klinkt. Onder de trap is een bergkast en de toiletruimte is ingedeeld met een wandcloset, fonteyntje en een raampje in de zijgevel. Mooie elementen zijn het gladde stucwerk, de grijze lambrisering en de recent vernieuwde deuren.

De woonkamer met grote ramen is een sfeervolle leefruimte met een grijze vloer, glad stucwerk en een balkenplafond met karakter. Dit plafond zat tot een paar maanden geleden verstopt achter gipsplaten, maar geeft nu de woonkamer een fantastische sfeer.

In de keuken is ruimte voor een grote eettafel en de aansluitingen voor een keuken in hoekopstelling zijn aanwezig. In de inbouwkast is ruimte voor de wasmachine en de planken bieden veel bergruimte. Achter een van de recent geplaatste deuren in de keuken is de toegang tot de gewelfde kelder, die als wijn-/provisieruimte en wasgelegenheid gebruikt kan worden.



Sfeervolle  
leefruimte



## 1e Verdieping

Volg de mooie trap naar de eerste verdieping, waar drie slaapkamers en de eerste badkamer zijn. Ook hier ziet u dikke houten balken, oude pen-gatverbindingen, mooie binnendeuren en een vloeren met karakter. Aan de achterzijde is een ruime tweepersoonskamer en aan de voorzijde zijn twee kamers, die als kinderkamer en werk-/studeerkamer te gebruiken zijn. En bent u kunstenaar, dan is er vast een kamer die geschikt is om in te richten als inspirerend atelier.

De moderne badkamer is ingedeeld met een grote inloopdouche, wandcloset, een breed wastafelmeubel en een grote spiegel. Grote, grijze tegels zijn smaakvol gecombineerd met houtaccenten en moderne kranen.

## 2e Verdieping

Er is een vaste trap naar de tweede verdieping, waar de hoofdslaapkamer met eigen badkamer voor een fantastische woonbeleving zorgt. De eikenhouten balken, houten vloer en schuine daken zorgen voor een aangename sfeer. Mooie elementen zijn de ramen in roedeverdeling die zorgen voor fraai lichtinval.

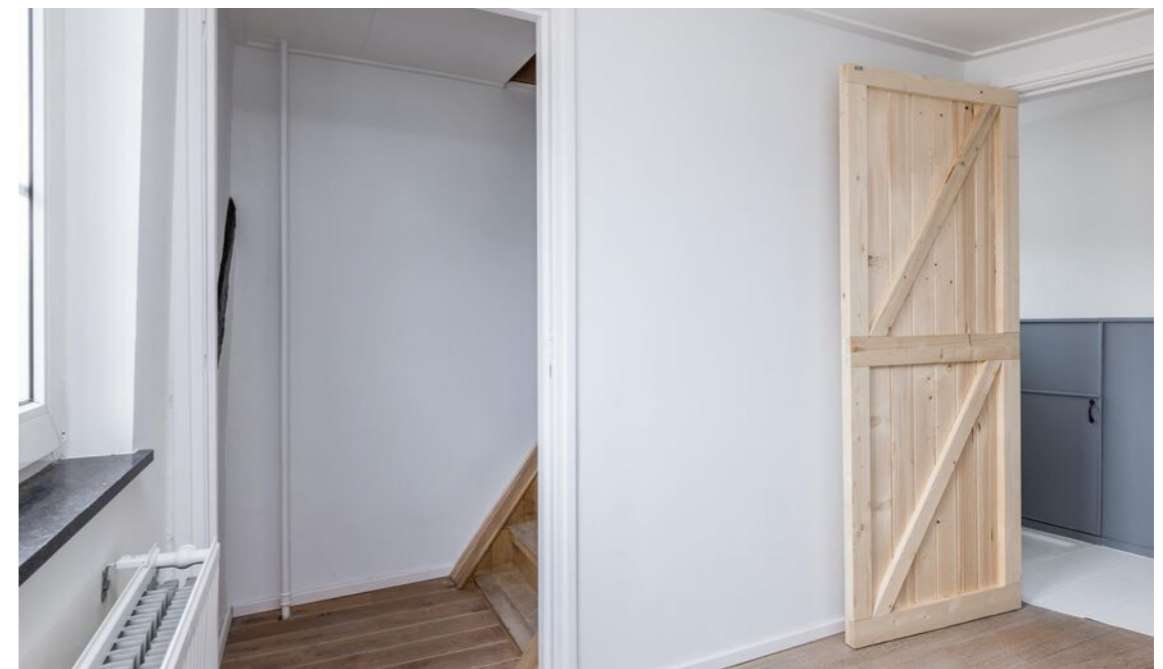
De badkamer op deze verdieping is stijlvol ingedeeld met een vrijstaand bad en een houten wastafelmeubel met een natuurstenen blad, hoge waskom en een spiegel. Kijk rond, bewonder en geniet ...



Ruime  
tweepersoons  
slaapkamer



Moderne  
badkamer





Hoofd-  
slaapkamer  
met badkamer



# Exterieur

Aan de voorzijde heeft u de beschikking over een leuk terras met levendig uitzicht naar de Hoofdstraat en de Hilleslagerweg. Wilt u genieten van het groen en rust, dan loopt u naar de op circa 100 meter afstand gelegen privétuin met een kadastrale oppervlakte van 225 m².



Groen  
en  
rust

## Bijzonderheden

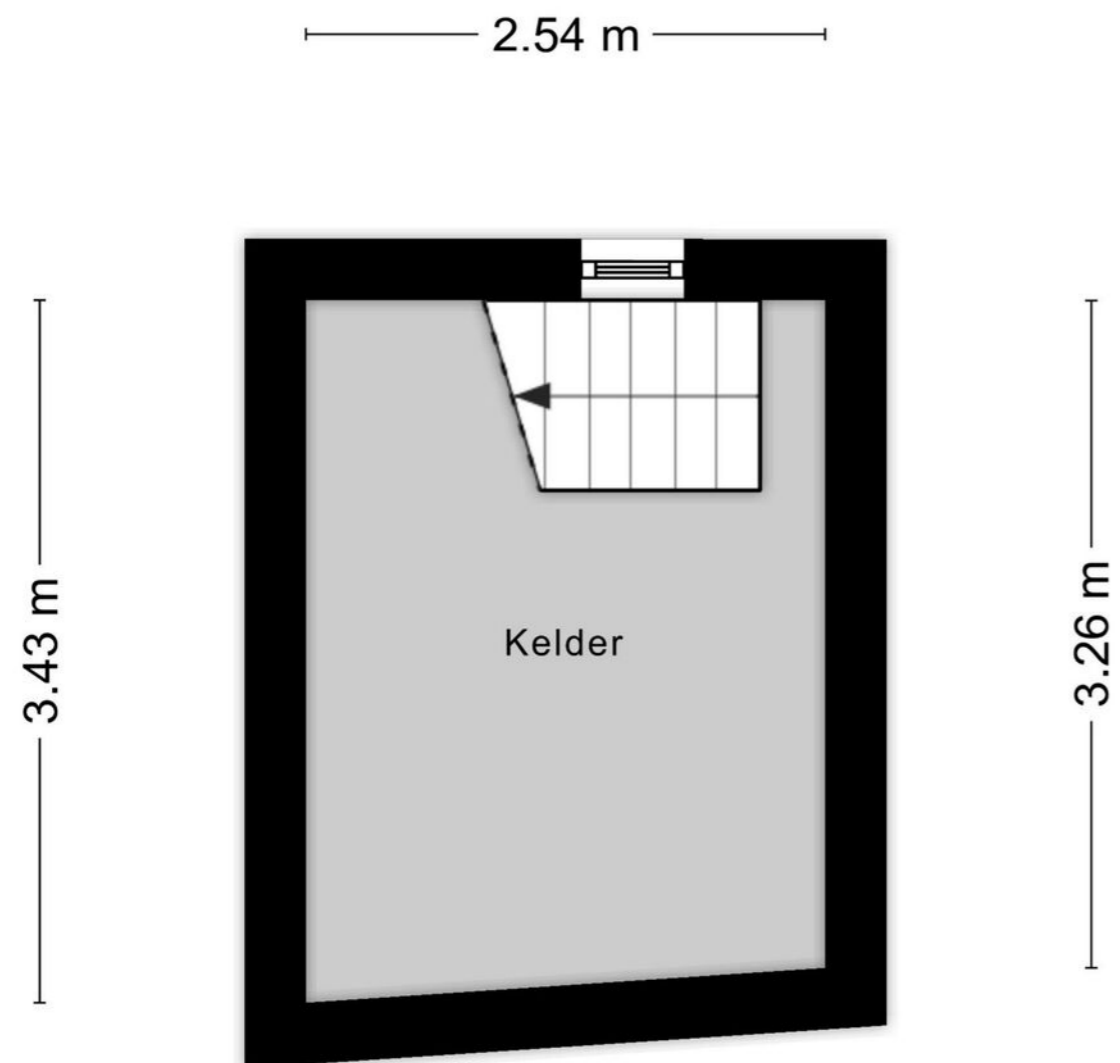
- Bestemmingsplan 'Kern Mechelen' met bestemming 'Centrum-1' met dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie';
- De woning is geregistreerd op de gemeentelijke lijst van 'karakteristieke panden';
- Recreatieve verhuur als vakantiewoning is niet mogelijk, wel geschikt voor eigen gebruik (permanente bewoning of pied-à-terre en B&B aan huis);
- Verwarming en warm water via een HR-ketel (2021 | huur).



Karakteristiek  
element



# Kelder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Begane grond

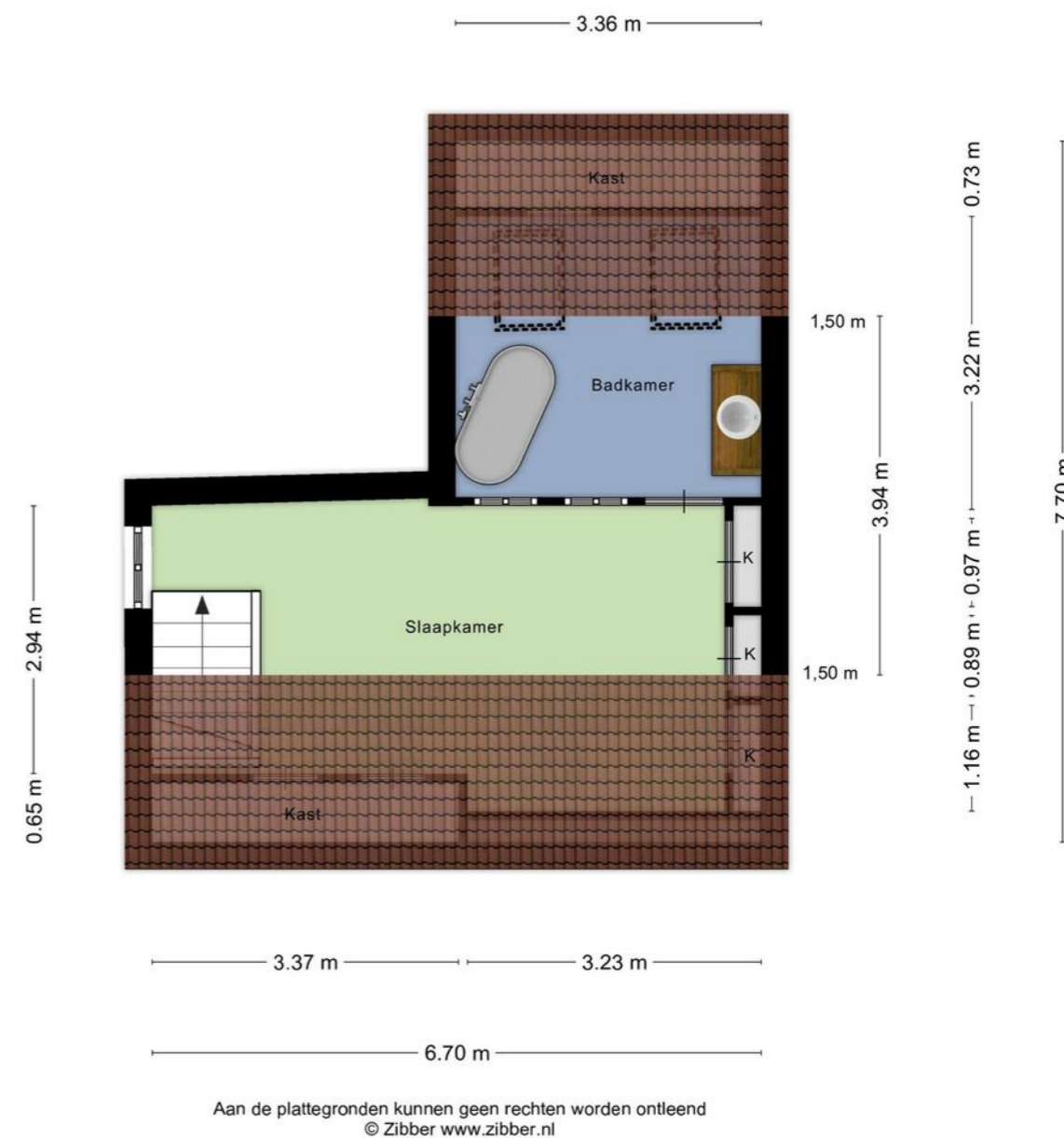


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

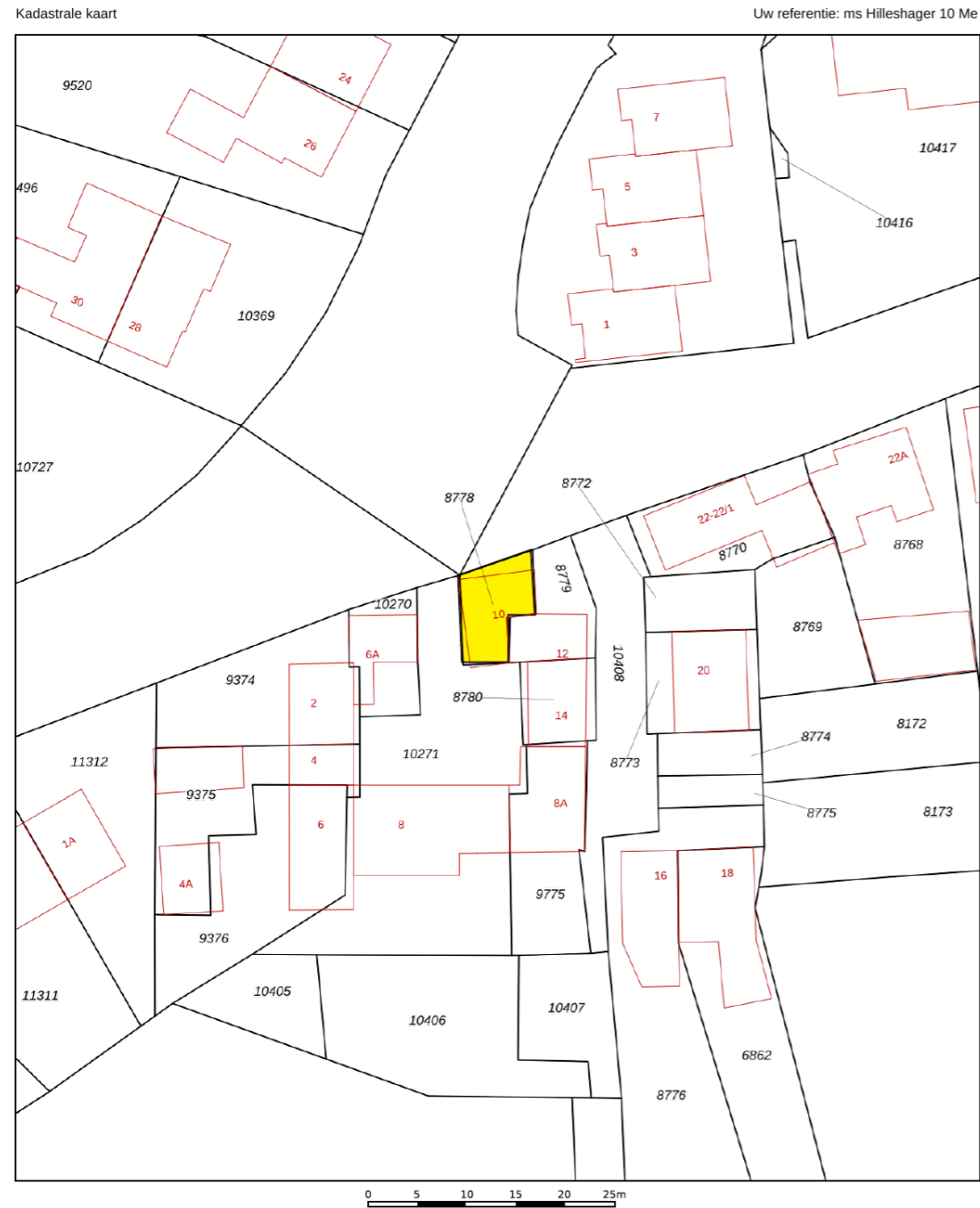
# Eerste verdieping




# Tweede verdieping

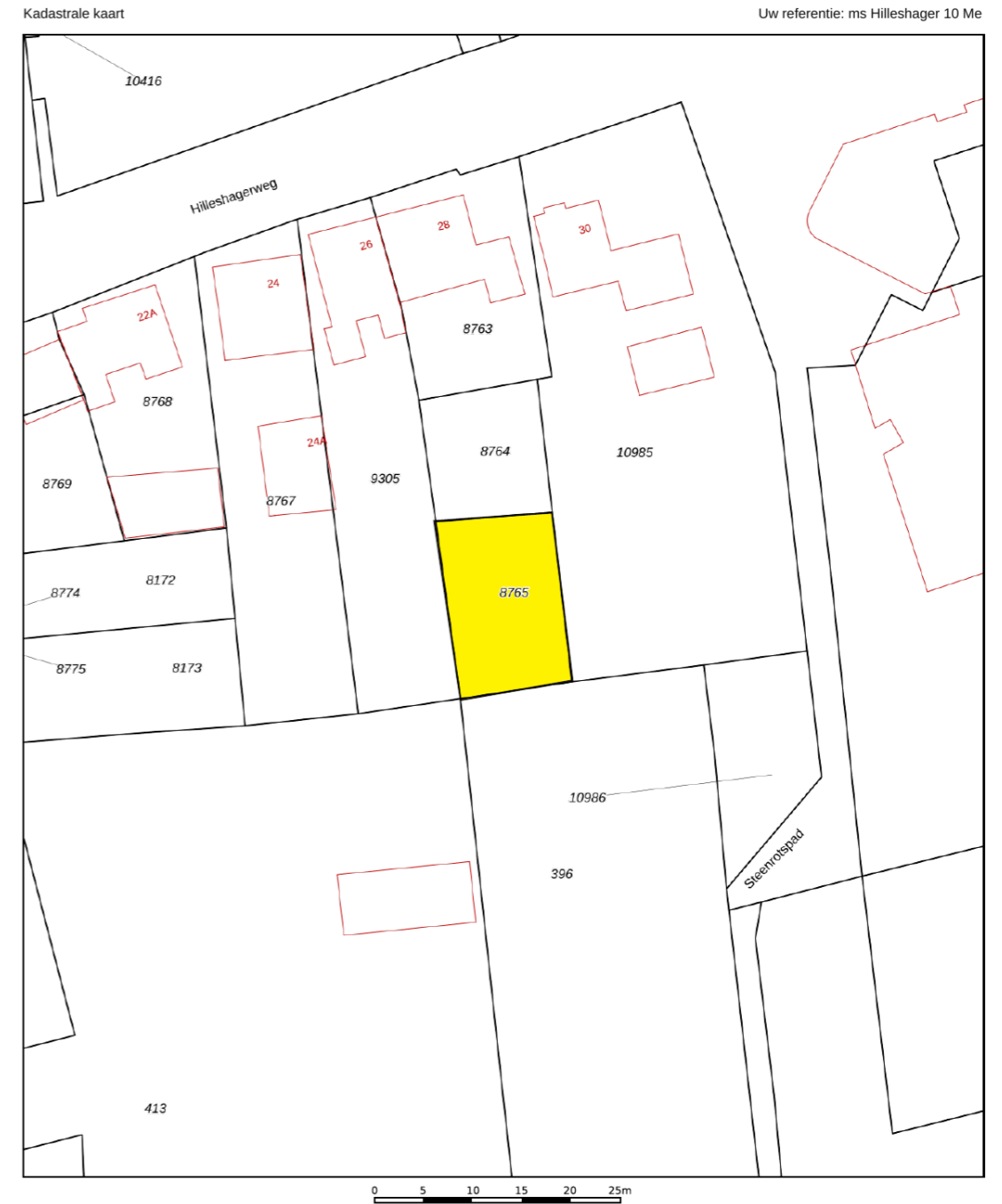



# Kadastrale kaart woning



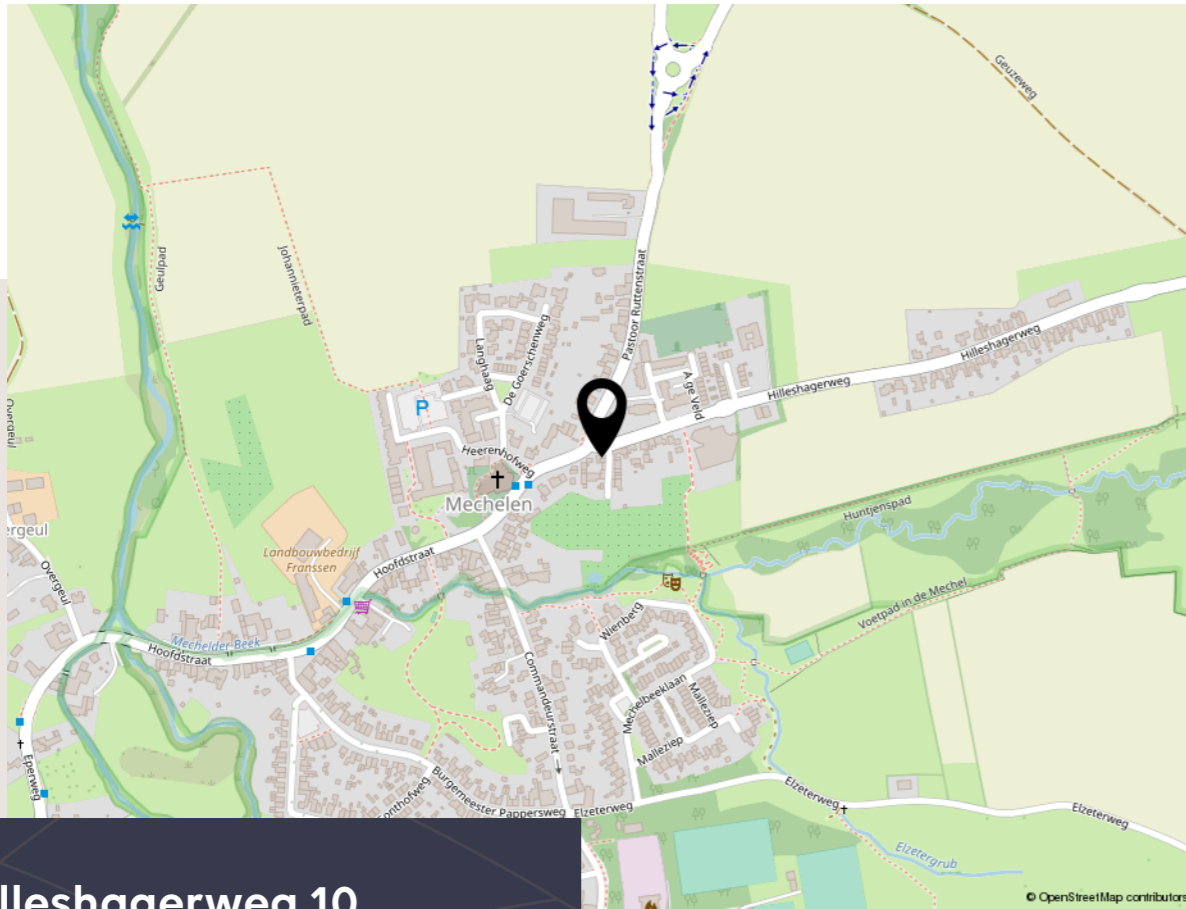
<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 maart 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Wittem Sectie C Perceel 8778</p> <p>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.</p>	
--	---	---

# Kadastrale kaart tuin

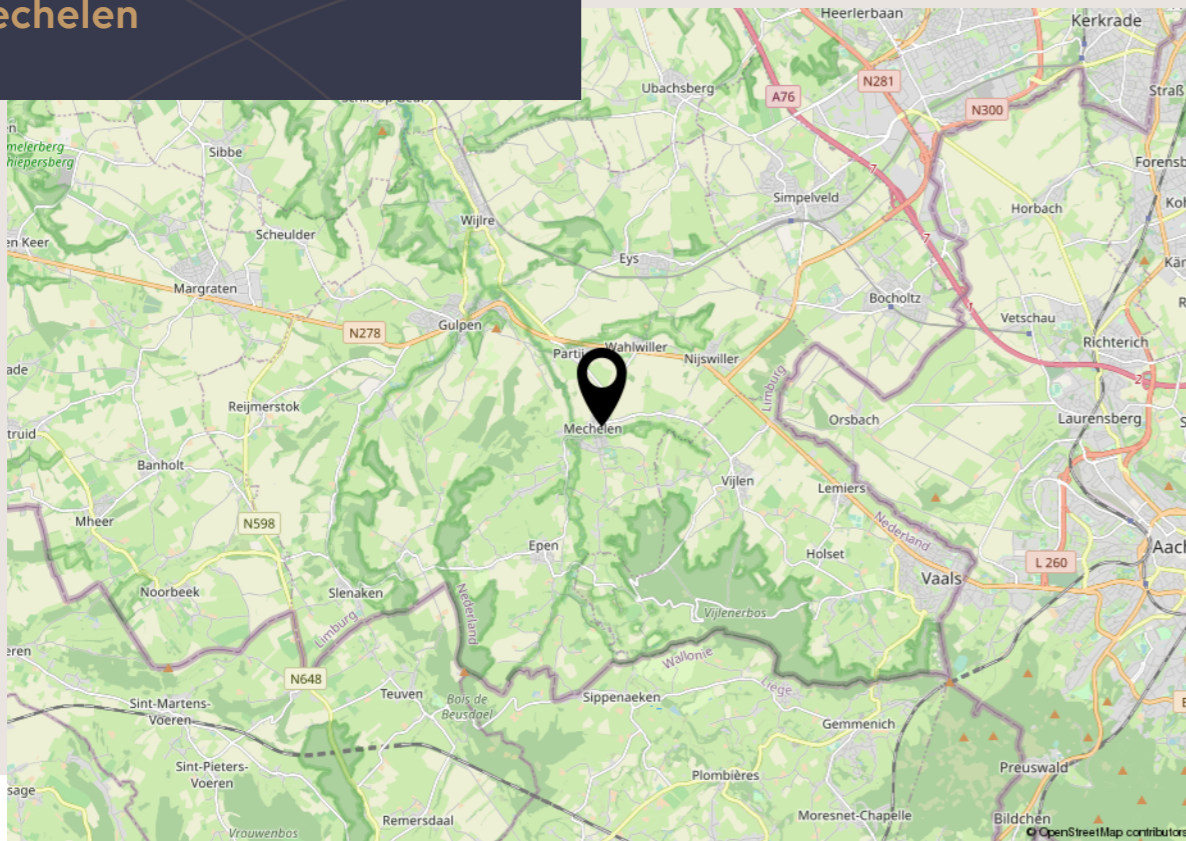


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 maart 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Wittem Sectie C Perceel 8765</p> <p>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.</p>	
--	---	---

# Locatie op de kaart



**Hilleslagerweg 10**  
Mechelen



# Ontmoet ons team

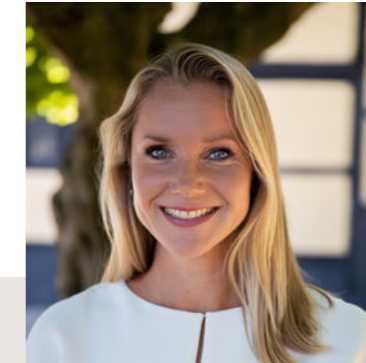


**Jarco Meertens**

Makelaar / taxateur en mede-eigenaar

jarco@boon-heuvelland.nl  
+31 (0)6 24 72 85 98

Als stagiair in 2005 bij Boon Vastgoed zijn carrière als makelaar gestart. Ervaring opgedaan bij andere makelaarskantoren. Heuvellander pur sang. Wonend in Margraten en verenigingsman. Zeer ervaren makelaar en taxateur, gedreven en professioneel. In 2015 terug op het nest en sinds 2018 volwaardig partner van Boon Heuvelland Makelaars.



**Jessica Klement**

Directie en mede-eigenaar

jessica@boon-heuvelland.nl  
+31 (0)43 458 21 22

Jessica is mede-eigenaar van Boon Heuvelland Makelaars. Ze is gespecialiseerd in aankoopmakelaardij en wordt door veel van onze relaties als vertrouwensvrouw ervaren. Jessica woont in een klein buurtschapje aan de rand van Gulpen.

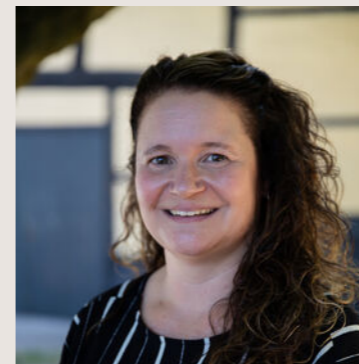


**Myriam Spronkmans-Peters**

Assistent makelaar

myriam@boon-heuvelland.nl  
+31 (0)6 51 98 03 76

Myriam is onze spin in het web en zorgt als zeer ervaren binnendienst-medewerker voor het plannen van afspraken. Regelaar pur sang: zorgt ervoor dat onze aan- en verkoop dossiers succesvol alle fasen doorlopen. Ze is ook graag bij u op locatie, bijvoorbeeld wanneer er foto's gemaakt worden.

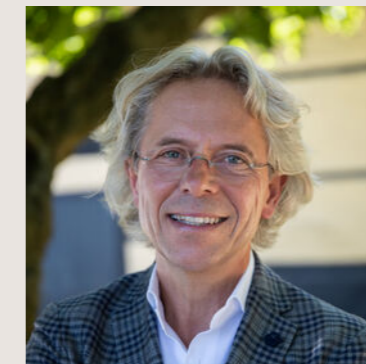


**Kitty Souren-Weijers**

Financiële administratie

administratie@boon-heuvelland.nl  
+31 (0)6 43 97 75 37

Onze administratieve duizendpoot, geboren en getogen in het Heuvelland met een groot netwerk in ons werkgebied. Scherp in cijfers en analyses. Verzorgt de facturatie en onze boekhouding.



**Frank Klement**

Makelaar / rentmeester en mede-eigenaar

frank@boon-heuvelland.nl  
+31 (0)43 458 21 22

Zeer ervaren rentmeester, makelaar en taxateur. Passie voor mooie locaties en oude monumentale gebouwen. Vertrouwenspersoon voor diverse klanten.

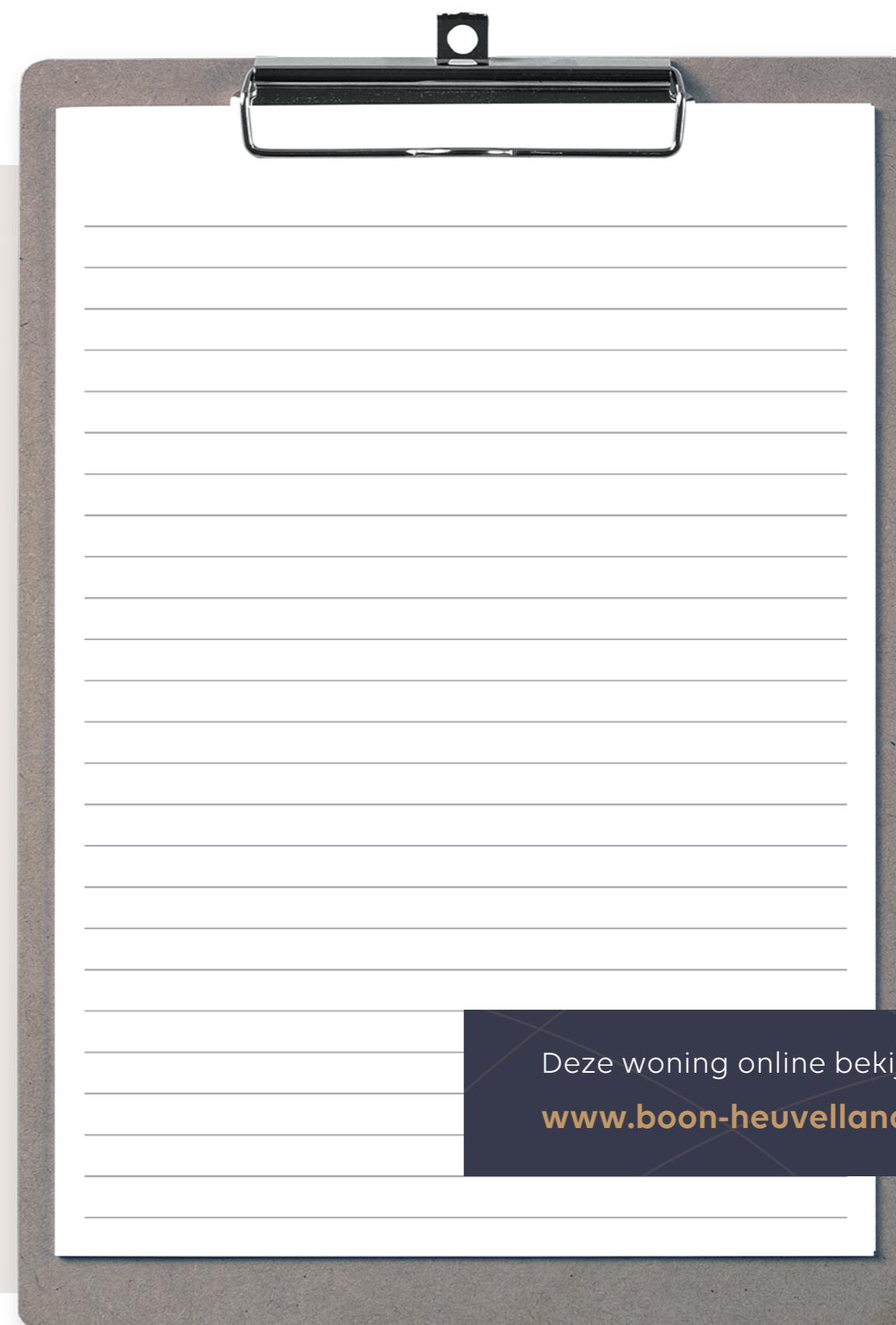
# Aanvullende informatie

- Voor meer informatie en/of het maken van een afspraak kunt u ons altijd bellen, mailen of ons kantoor aan de Rijksweg 4 in Gulpen bezoeken.
- Ter bescherming van de belangen van zowel koper als verkoper, wordt uitdrukkelijk gesteld dat een koopovereenkomst met betrekking tot deze onroerende zaak eerst dan tot stand komt nadat koper en verkoper de koopovereenkomst hebben getekend ("schriftelijkheidsvereiste"). Gebruikelijk is dat ondertekening binnen 10 dagen na mondelinge overeenstemming plaatsvindt.
- Particuliere kopers van een onroerende zaak hebben, na ondertekening van de schriftelijke koopovereenkomst nog 3 dagen wettelijke bedenktijd en daarmee de mogelijkheid de koop te ontbinden. Verkopers hebben dit recht niet, maar behouden zich wel het recht voor om, totdat de overeenkomst is ondertekend, zich op elk gewenst moment uit de onderhandelingen terug te trekken.
- De termijn die wordt opgenomen voor eventuele overeengekomen ontbindende voorwaarden (bijv. ten aanzien van financiering) is in de regel 6 weken na het sluiten van de mondelinge overeenstemming.
- De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze 2 weken ná het vervallen van de ontbindende voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.
- Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te laten verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.
- Indien de woning ouder is dan 20 jaar betekent dit dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, lager liggen dan bij nieuwe(re) woningen. In deze situatie zal dan een "oudersdomsclausule" in de koopovereenkomst worden opgenomen.
- Boon Heuvelland Makelaars is in Nederland aangesloten bij de branchevereniging VBO. Wij, VBO-makelaars, worden permanent getoetst op onze vakkennis, die wij door bij- en nascholing ook op peil houden. Een onafhankelijk tuchtcollege ziet toe op het handelen van de leden en houdt hen tevens aan de Algemene Consumenten Voorwaarden, Gedragscode en Geschillenre-geling.
- De informatie in deze brochure is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

**Boon Heuvelland Makelaars staan voor u klaar voor de aankoop van uw droomwoning, de verkoop van uw woning en uiteraard de NWWI taxaties.**

**We zijn 7 dagen in de week bereikbaar via het telefoonnummer 043 458 21 22. Graag tot ziens!**

# Aantekeningen



Unieke  
huizen met  
een goed  
verhaal

### Heeft u verkoopplannen?

Als u overweegt om uw woning te verkopen komen we graag bij u op bezoek. We verzorgen dan een gratis waardebeoordeling en bespreken met u onze werkwijze en de verkoopstrategie.



**BOON**  
heuvelland makelaars

Rijksweg 4, 6271 AE Gulpen  
043-4582122  
info@boon-heuvelland.nl  
[www.boon-heuvelland.nl](http://www.boon-heuvelland.nl)