



**MERTENS**  
MAKELAARDIJ

## **VIJLEN**

### **Hilleshagerweg 16**



Een bijzonder charmant en niet alledaags vrijstaand woonhuis met panoramisch uitzicht, sfeervol aangelegde tuin en huisweide gelegen aan de rand van Vijlen op een prachtige locatie.

Deze voormalige boerderijwoning werd gebouwd in 1938 en beschikt over een bijzondere indeling met heerlijke leefruimtes waardoor u karakteristiek wonen in optima forma zult ervaren.

Een royale woonkamer met uitzicht over het Heuvelland, een echte leefkeuken en een gezellige eetkamer zijn enkele voorbeelden van dit sfeervolle huis.

Ook aan de buitenzijde is er een waar paradijs gecreëerd geheel in landelijke stijl met meerdere terrassen, veel groen en een huisweide met fruitbomen.

Aan de achterzijde (Zuid-West) heeft dit object over de volle breedte een magnifiek uitzicht over het glooiende Heuvelland.

Kortom, dit object heeft te veel te bieden om in enkele regels tekst te benoemen, daarom nodigen wij u van harte uit om sfeer te komen proeven bij Hilleshagerweg 16.

**Vraagprijs € 565.000,- K.K.**





**MERTENS**  
MAKELAARDIJ

## ALGEMENE INFORMATIE

Vijlen maakt de laatste jaren bekendheid als Bergdorpje, het ligt namelijk 200 meter boven NAP en daardoor is Vijlen het hoogst gelegen dorp van Nederland. Daarbovenop heeft het ook nog eens de hoogst gelegen kerktoren, de top van de toren ligt op 242 meter boven NAP en is dan ook een herkenningspunt in de wijde omgeving.

Maar het is vooral ook een heel prettig dorp om te wonen: basisvoorzieningen in het dorp, een groter aanbod voorzieningen in het nabij gelegen Vaals, een gezellig en sociaal (verenigings)leven, rust en natuur maar ook slechts enkele autominuten verwijderd van uitvalswegen. Een echte aanrader!

## BIJZONDERHEDEN

- Bouwjaar 1938
- Perceel 4.100 m<sup>2</sup>
- Woonoppervlak 236 m<sup>2</sup>, overig inpandige ruimte 45 m<sup>2</sup>, inhoud circa 860 m<sup>3</sup>
- Energielabel D
- Deels houten en deels kunststoffen kozijnen, volledig dubbele beglazing
- HR combi CV ketel (bouwjaar 2012, huur), de huurovereenkomst wordt overgedragen aan de koper
- Er is een houten schuur geschikt als tuinberging of voor het houden van dieren
- Huisweide met 40 hoogstam fruitbomen
- Aanvaarding in overleg



VBO  MAKELAAR

 INWWI

 SCVM

RegioBank 



**MERTENS**  
MAKELAARDIJ

## Globale InDELING

### Souterrain

Vorraadkelder

### Begane grond

Entree, ontvangsthal (3.35x2.45) met parketvloer, trapopgang

Werk/hobbykamer (4.10x3.00) met parketvloer

Eetkamer (4.50x4.20) voorzien van eiken vloer, toegang naar kelder

Woonkeuken (3.15x7.15) voorzien van eiken vloer en gaskachel, landelijke aanbouwinstallatie met aan apparatuur: Falcon fornuis met 5 pitten, dubbele oven en grill, koelkast, diepvries en vaatwasser, hardstenen blad

Woonkamer (3.65x11.00) met kamerhoge dubbele tuindeuren die een prachtig uitzicht over het Heuvelland geven, schouw voorzien van leemstuc en een Sparterm houtkachel met glazen liftdeur

Praktische serre (3.35x5.10) met tegelvloer, toilet met staand closet en fontein

Inpandige garageberging (7.70x6.10) met automatische sectionaalpoort, cv opstelling

### Eerste Verdieping

Grote werk- of hobbyruimte (3.85x5.95) voorzien van houten vloer

Slaapkamer I (3.75x7.80) voorzien van parket vloer, vide naar woonkamer welk met een glazen wand afsluitbaar is, vanuit de slaapkamer is er prachtig uitzicht

Slaapkamer II (4.30x4.45) voorzien van houten vloer en vaste wastafel

Slaapkamer III (3.85x2.90) voorzien van houten vloer

Badkamer (4.10x2.20) voorzien van inloofdouche, hangend toilet, dubbele wastafel en witgoedaansluiting

### Tweede Verdieping

Via vlizotrap bereikbare bergzolder





**MERTENS**  
MAKELAARDIJ

**FOTOS**





**MERTENS**  
MAKELAARDIJ

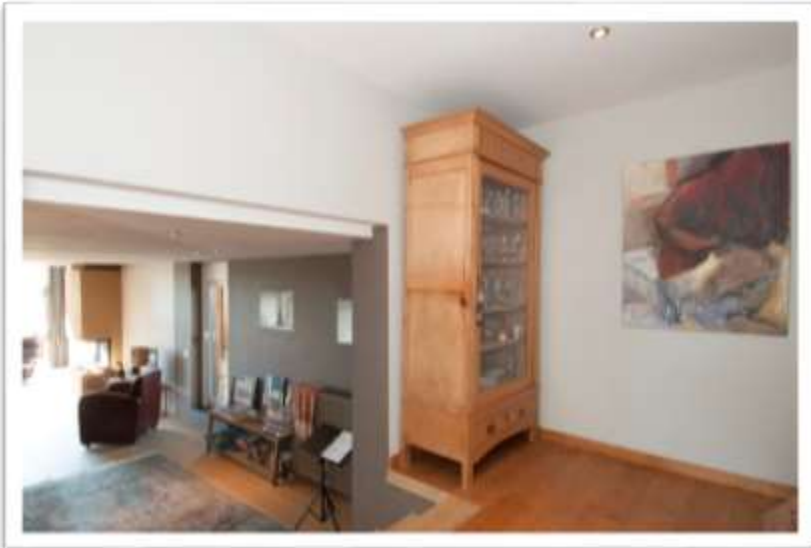
**FOTOS**





**MERTENS**  
MAKELAARDIJ

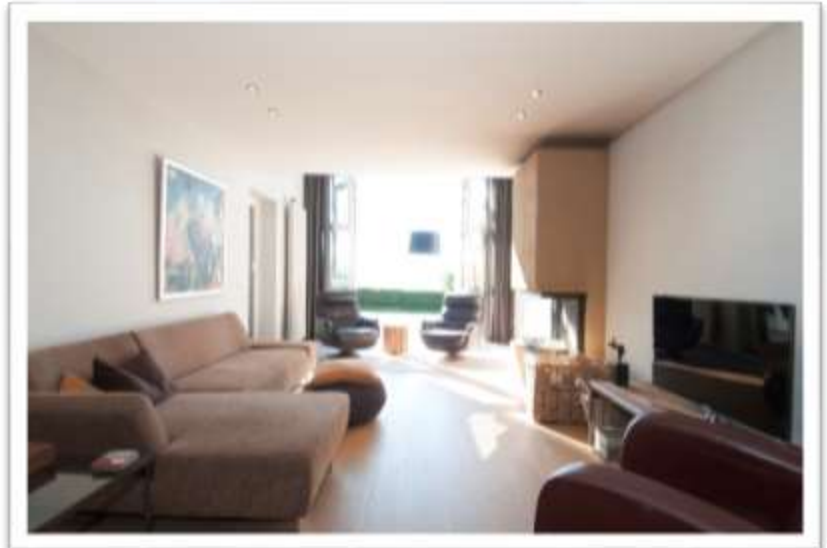
**FOTOS**





**MERTENS**  
MAKELAARDIJ

**FOTOS**





**MERTENS**  
MAKELAARDIJ

**FOTOS**

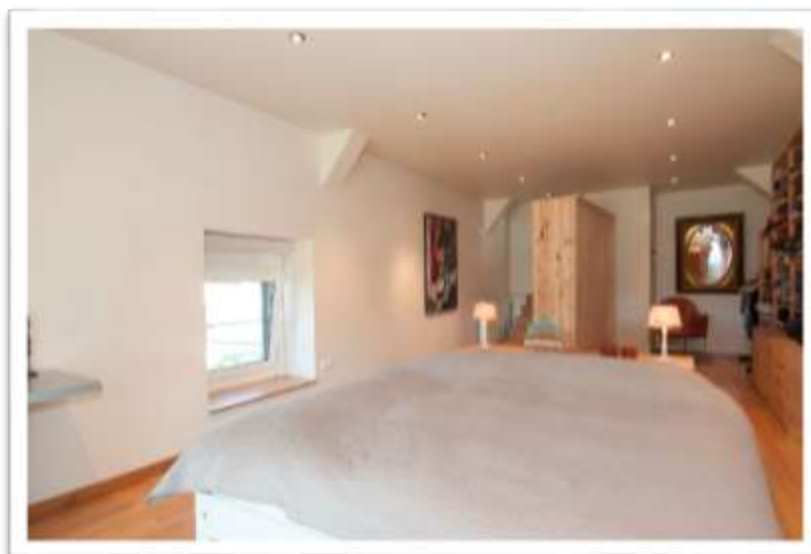






**MERTENS**  
MAKELAARDIJ

FOTOS





**MERTENS**  
MAKELAARDIJ

FOTOS





**MERTENS**  
MAKELAARDIJ

**FOTOS**

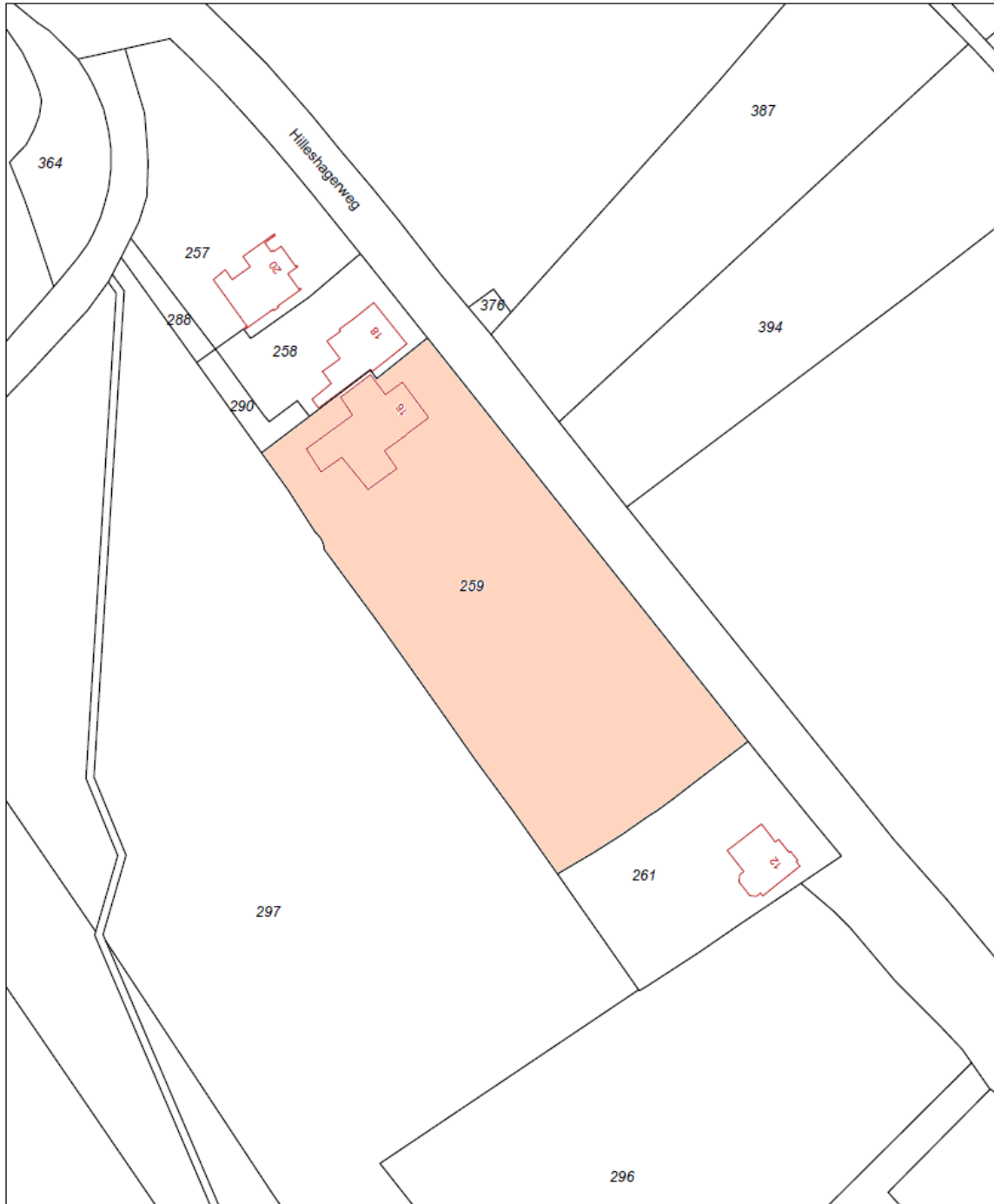




## KADASTRALE KAART

Uittreksel Kadastrale Kaart

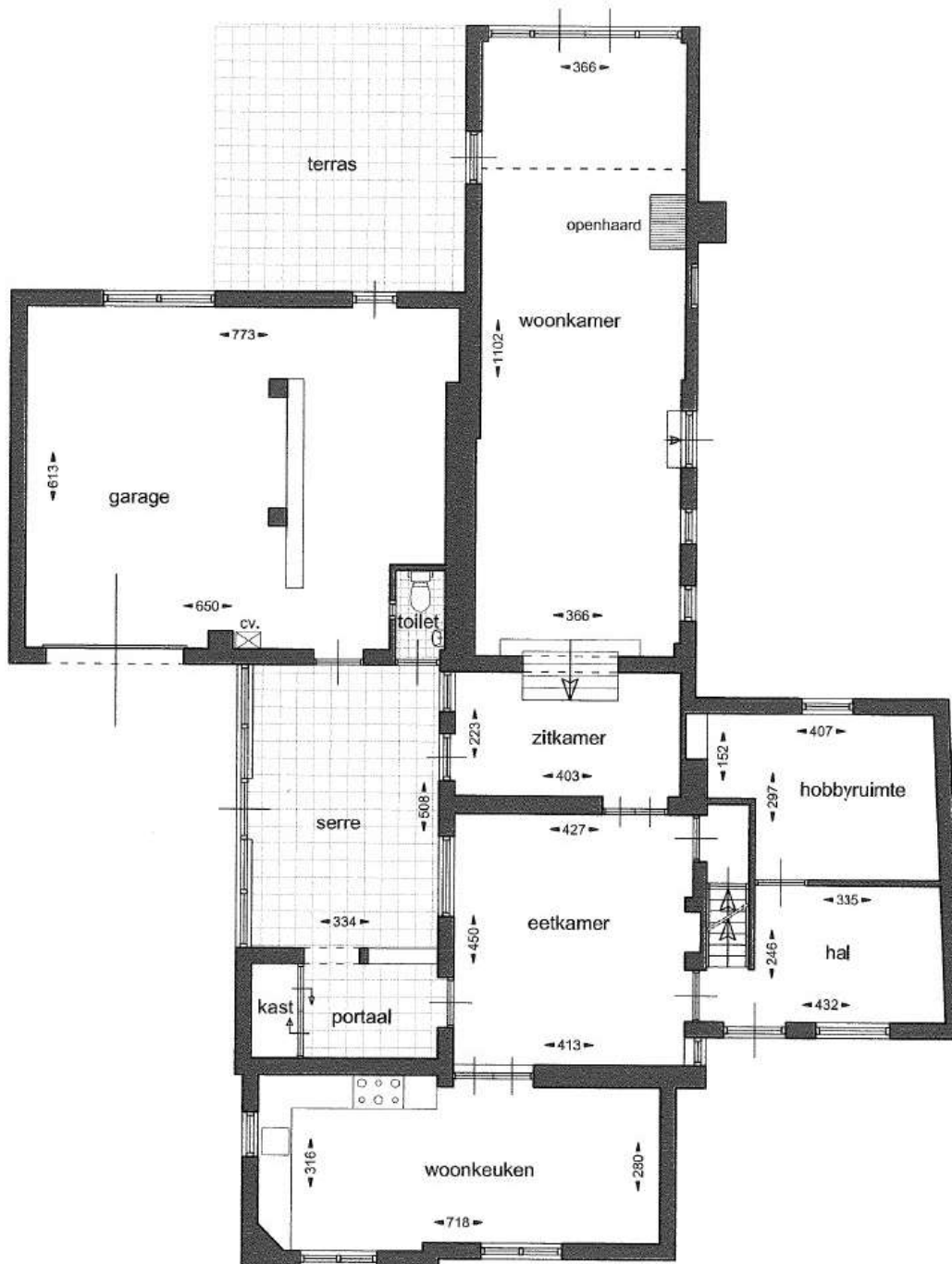
Uw referentie: 000



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>— Overige topografie</p> <p><small>Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 19 februari 2014 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1:1000</p> <p>Kadastrale gemeente VAALS</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 259</p> <p></p> <p><small>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.</small></p>
--	---



## PLATTEGRONDEN

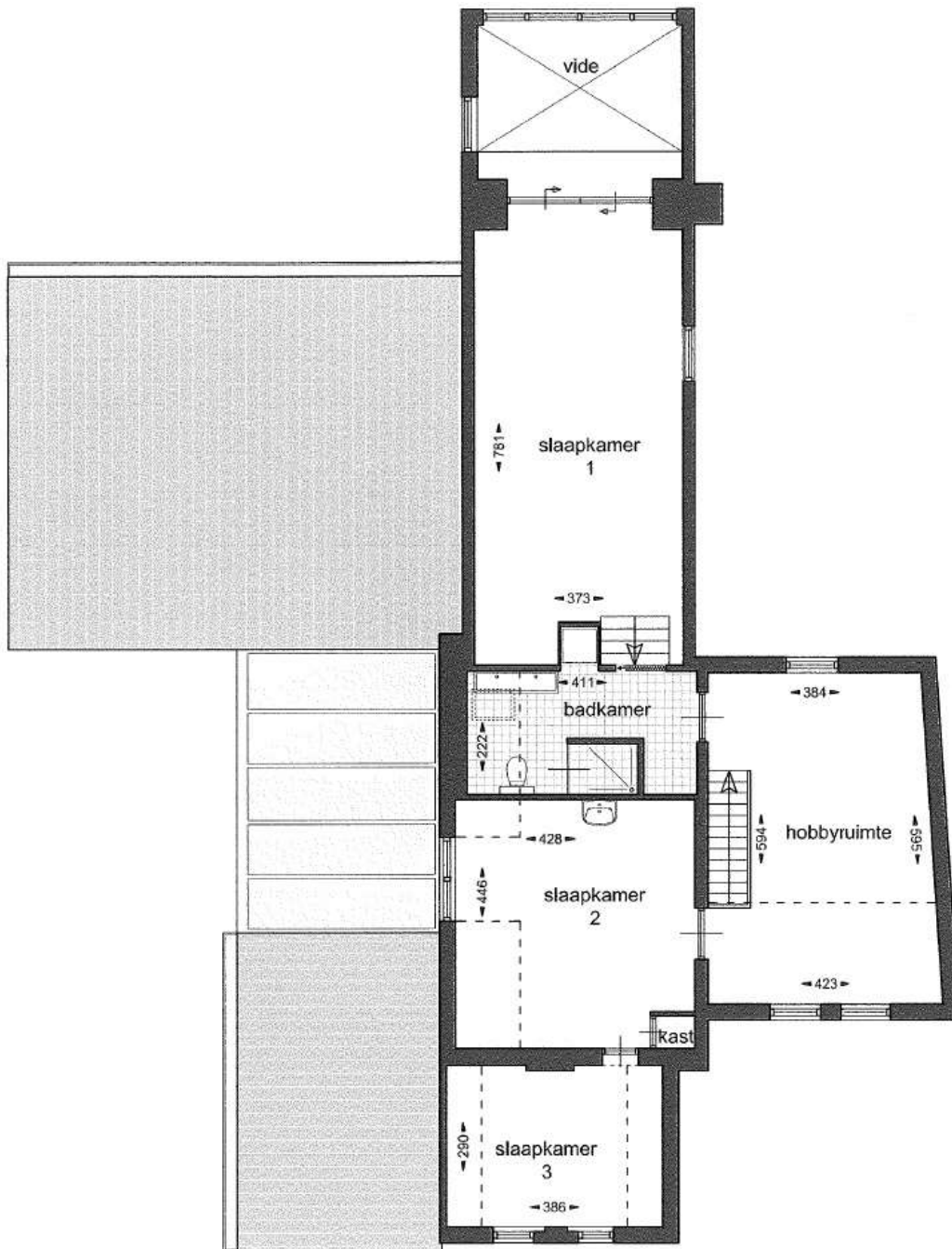


## BEGANE GROND



MERTENS  
MAKELAARDIJ

## PLATTEGRONDEN



### 1e VERDIEPING

- Alle maten zijn circa maten
- Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend
- De aanbieding geschiedt vrijblijvend en dient verder geëvalueerd te worden