



TE KOOP



Vijlenberg 34
6294 AX Vijlen

€ 300.000,- k.k.



**Dionne
Schrouff-Vanderheijden**
Register makelaar - taxateur



**Esther
Simons-Erven**
Binnendienst medewerkster



**Marijke
Kleijnen**
Assistent makelaar

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 Vijlen.

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

Vijlenberg 34, 6294 AX Vijlen

Een vrijstaande jaren dertig woning met diepe tuin en een mooi panoramisch uitzicht over het Heuvelland, gelegen op prima locatie in het leuke dorp Vijlen.

Deze knusse woning is sinds de bouw altijd een familiehuis geweest voor vele generaties, steeds werd er voor gezorgd en met veel plezier bewoond.

Het pand werd van origine gebouwd omstreeks 1930, vervolgens werd het aan de achterzijde uitgebouwd eind jaren zeventig en eind jaren negentig.

Op de begane grond zien we een ruime woonkamer met aansluitend de open keuken, daarachter ligt de badkamer.

De eerste verdieping telt drie slaapkamers, op de zolder is er nog een slaapkamer met dakkapel.

Verder is er nog een kelder en diverse stalletjes en een schuur. De langgerekte tuin ligt op het Westen, heerlijk om naar de ondergaande zon te kijken.



Vanuit de tuin kun je eindeloos genieten van het zicht op het Heuvelland, je kijkt kilometers ver naar het Vijlenerbos en de weide omgeving.

Inmiddels is het tijd geworden voor een renovatie om de woning weer aan de eisen van de huidige tijd te laten voldoen, er ligt veel potentie om er weer een pareltje van te maken.

Vijlen heeft veel bekendheid gemaakt 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 waaronder een eigen basisschool, buurtwinkel en bakker.

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 maken het tot een aantrekkelijke plek om te wonen.





Bijzonderheden

Bouwjaar circa 1930, aanbouw eind jaren zeventig en eind jaren negentig

Deels massieve gevels en deels in spouwmuurconstructie

Kunststoffen kozijnen met dubbele beglazing

HR combi CV installatie, Nefit Topline, bouwjaar circa 2010, eigendom

Het hoofddak werd in 1990 voorzien van nieuwe betonpannen, het platte dak is voorzien van bitumen dakbedekking

Aanvaarding in overleg, op korte termijn mogelijk



Globale indeling

Souterrain

Kelder

Begane grond

Entree, hal met originele plavuizenvloer, trapopgang en meterkast

Woonkamer voorzien van tegellaminaatvloer

Open keuken met vinylvloer, aanbouwinstallatie met keramische kookplaat, oven, afzuigkap, koelkast en vaatwasser

Badkamer met hoekbad en wastafelmeubel

Zij entree, toilet voorzien van staand closet

Berging in drie delen (buitenom bereikbaar), CV installatie en boiler
Vrijstaande schuur

Eerste verdieping

Overloop met vloerbedekking

Slaapkamer I met vloerbedekking

Slaapkamer II met laminaatvloer

Slaapkamer III met laminaatvloer (bereikbaar via slaapkamer II)

Tweede verdieping

Via vaste trap bereikbare zolderkamer met dakkapel, vloerbedekking



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	1930
Aantal kamers	7
...waarvan slaapkamers	4
Perceel	385 m ²
Woonoppervlakte	113 m ²
Overige inpandige ruimte	9 m ²
Externe bergruimte	34 m ²
Verwarming	CV-ketel, bouwjaar 2010, eigendom Nefit Topline
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas
Energie label	G
Ligging	in centrum, vrij uitzicht
Ligging tuin	west

KENMERKEN



**Ruime
woonkamer**





FOTOS





FOTOS





FOTOS



FOTOS







FOTOS



FOTOS





FOTOS





**Tuin
gesitueerd
op het
Westen**





FOTOS



FOTOS

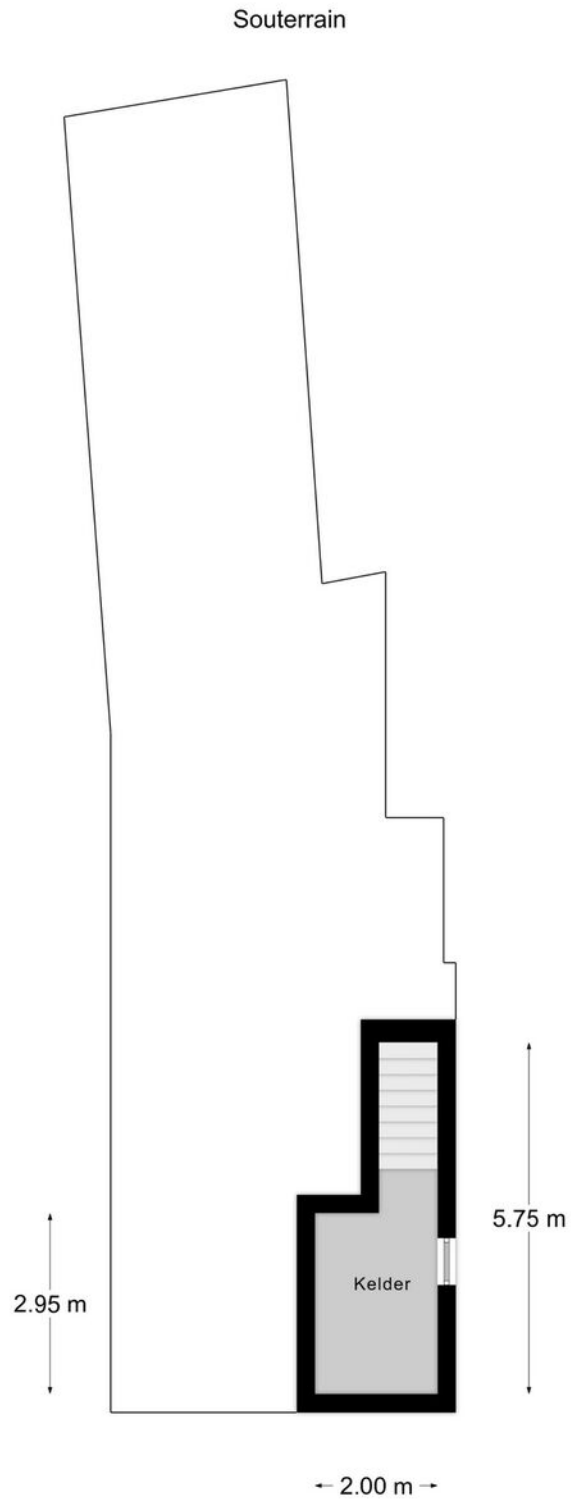


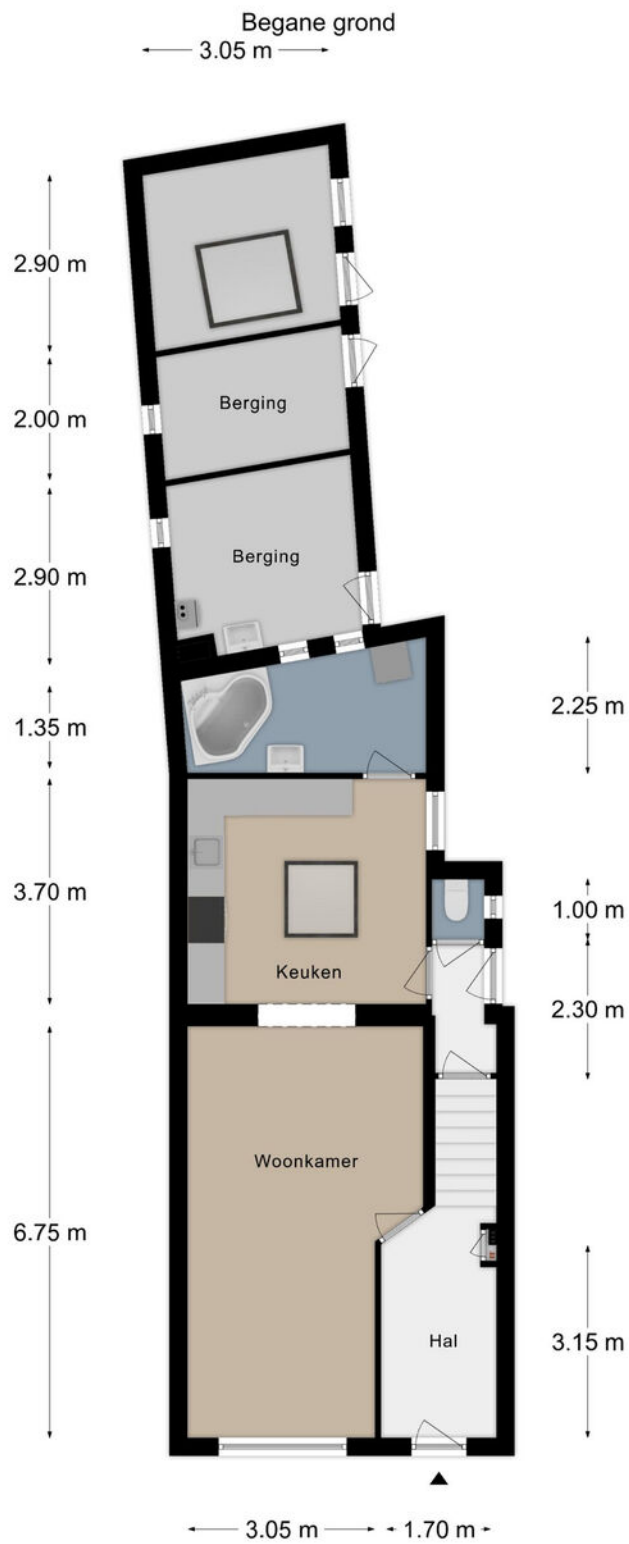


FOTOS

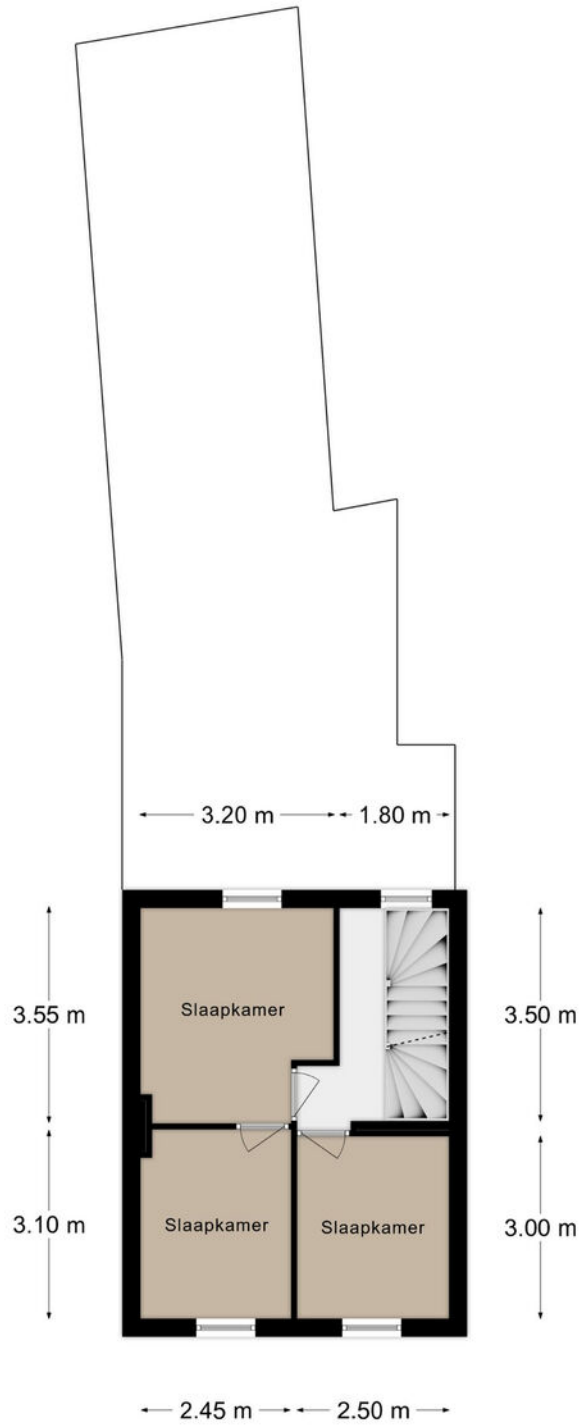


Plattegronden

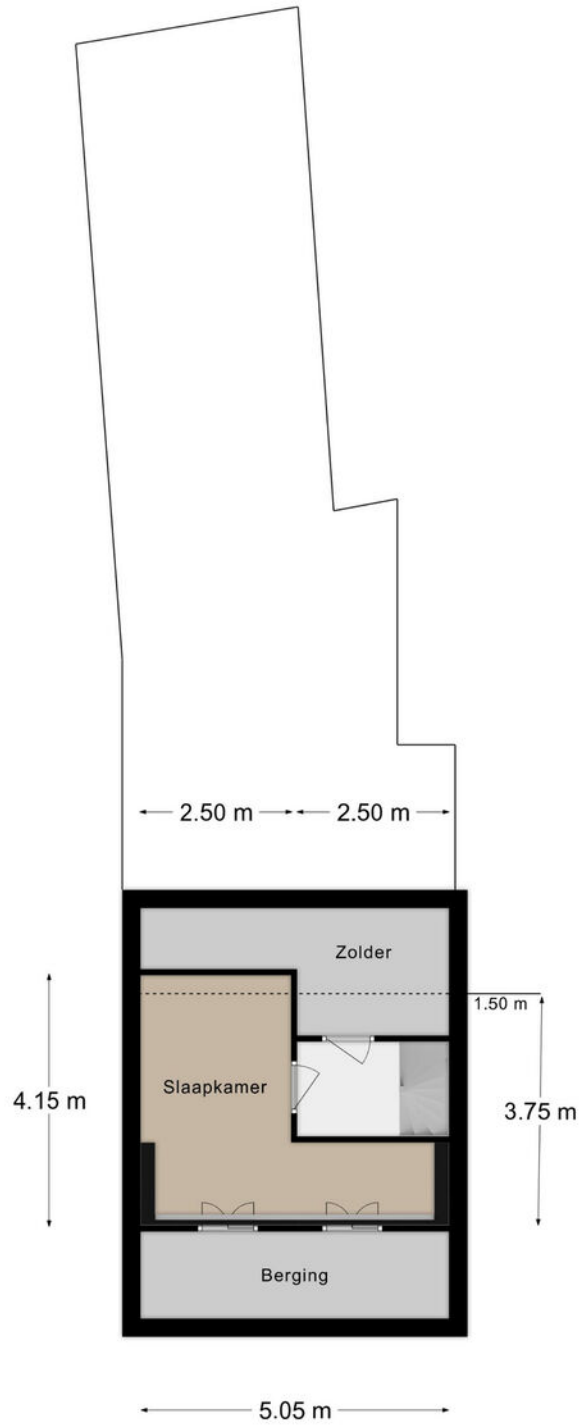




Verdieping 1



Verdieping 2



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 000



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Vaals	
—	Huisnummer	Sectie A	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 8960	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 26 juli 2024
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 databankrecht.

KADASTRALE KART

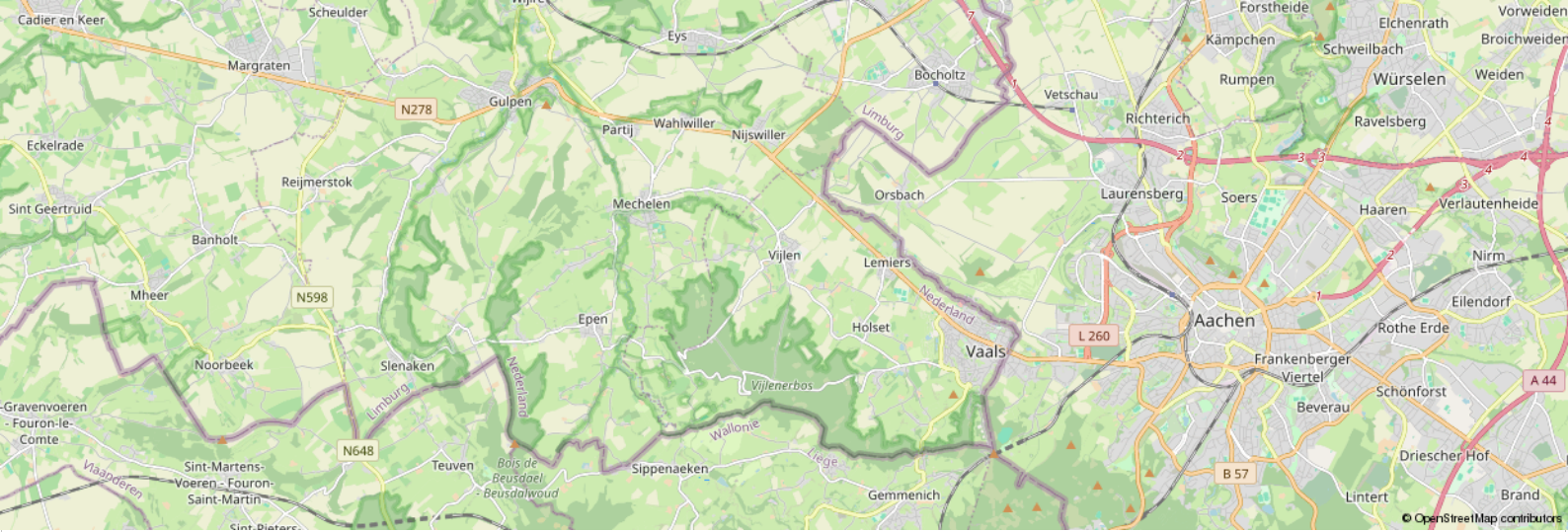


Aantekeningen

Om over (naar) huis te schrijven

Lined writing area consisting of horizontal dashed lines for notes.





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 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 Lievens





Contact

info@dionnemakelaars.nl

+31 (0)43 450 2333

dionnemakelaars.nl

Adres

Rijksweg 68A

6271 AG Gulpen

Volg ons op



VBO Vereniging van
makelaars en taxateurs

dionnemakelaars.nl