



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Vijlenberg 181

6294 AV Vijlen

€ 330.000,- 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 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 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 181, 6294 AV Vijlen

Een keurige twee-onder-een-kap woning op een fijne plek in het dorpje Vijlen.

Op de begane grond betreden we een knusse woonkamer met aansluitend een praktische keuken die is voorzien van een koelkast, vaatwasser, magnetron / oven, 4-pits gasfornuis, rvs-afzuiging, klepkast en meerdere kastruimten.

Via de keuken bereik je de badkamer. Deze is voorzien van een inloopdouche, wastafel, witgoedaansluitingen én een separaat toilet.

Op de eerste verdieping treffen we drie keurige slaapkamers en een 2e toilet. Via een vaste trap bereik je de bergzolder, ideaal voor extra opslagruimte.



De op het oosten gesitueerde tuin biedt een heerlijke, beschutte plaats om van de zon te genieten.

Tot slot zorgen de lange oprit en de ruime garage voor voldoende parkeergelegenheid. In de garage is dan ook nog opslagruimte voor praktische zaken.

Vijlen staat bekend 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 kerktoeren, de top van de toren ligt op 242 meter boven NAP en is dan ook een herkenningspunt in de wijde omgeving.

Vijlen is vooral ook een heel prettig dorp om te wonen met basisvoorzieningen in het dorp waaronder een basisschool, buurtwinkel en bakker. Een groter aanbod voorzieningen is in het nabij gelegen Vaals aanwezig.

De combinatie van rust, natuur, basisvoorzieningen en de gunstige ligging ten opzichte van uitvalswegen maakt Vijlen tot een aantrekkelijke plek om te wonen.





Bijzonderheden

Het dak van de woning is in 2016 vernieuwd

De vloer in de woonkamer is in 2023 geïsoleerd

De woning is voorzien van houten kozijnen met wisselend zowel dubbele als enkele beglazing

CV- installatie Remeha Avanta, bouwjaar 2015, eigendom

Aanvaarding in overleg, per november mogelijk



Globale indeling

Souterrain

Provisiekelder

Begane grond

Entree, hal voorzien van plavuizen vloer, meterkast

Woonkamer voorzien van laminaatvloer

Keuken voorzien van de volgende inbouwapparatuur: 4-pits gaskookplaat, koelkast, oven, vaatwasser, RVS-afzuiging

Badkamer voorzien van inloopdouche, wastafelmeubel en witgoedaansluitingen, CV-installatie

Toilet voorzien van staand closet

Eerste verdieping

Overloop voorzien van vloerbedekking

Slaapkamer I met muurkast

Slaapkamer II

Slaapkamer III

De slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer

Volledig betegeld toilet voorzien van staand toilet (sanibroyeur) en wastafel

Tweede verdieping

Per vaste trap bereikbare bergzolder

Extern

Garage voorzien van kantelpoort, met vliering



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1950
Aantal kamers	4
...waarvan slaapkamers	3
Perceel	280 m ²
Woonoppervlakte	73 m ²
Overige inpandige ruimte	9 m ²
Externe bergruimte	26 m ²
Verwarming	CV-ketel, bouwjaar 2015, eigendom Remeha Avanta
Isolatie	dakisolatie, vloerisolatie
Energielabel	E
Ligging	in centrum, in woonwijk, in bosrijke omgeving, landelijk gelegen
Ligging tuin	oost





PHOTO







**Badkamer
met inloop-
douche en
separaat
toilet**





PHOTOS







FOTOS





PHOTO'S





FOTO'S





FOTOS



**Zonnige tuin
met oprit en
garage**



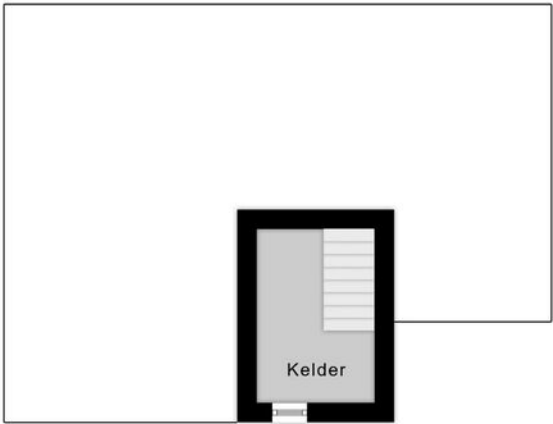
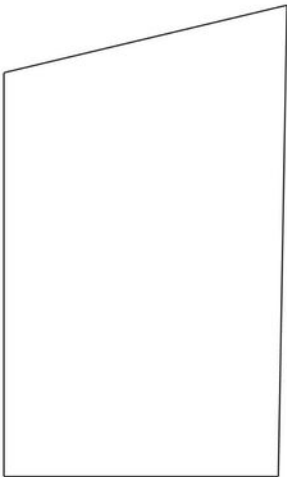


FOTO'S



Plattegronden

Souterrain



2.65 m

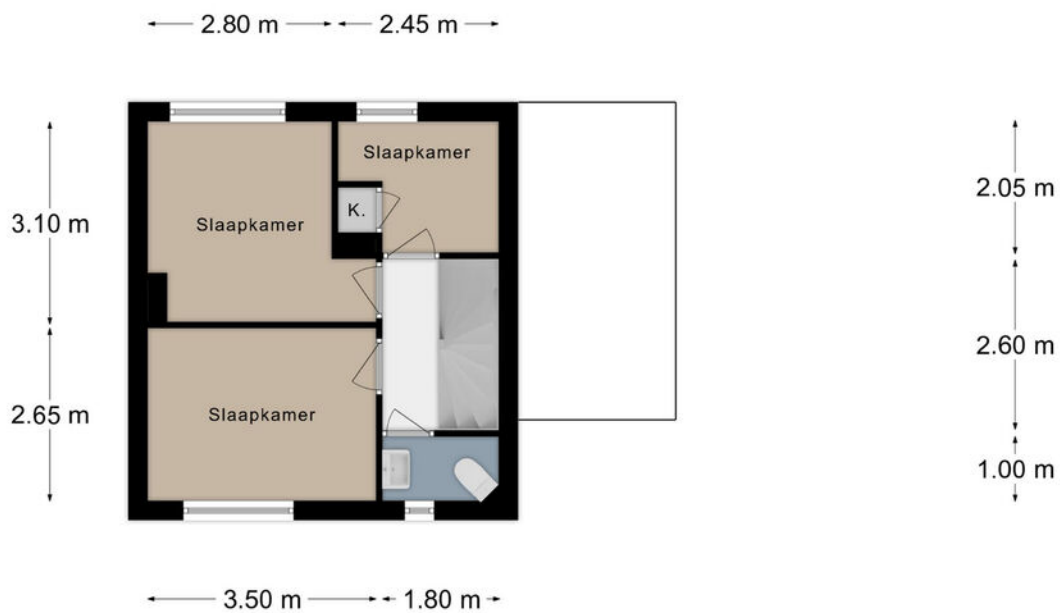
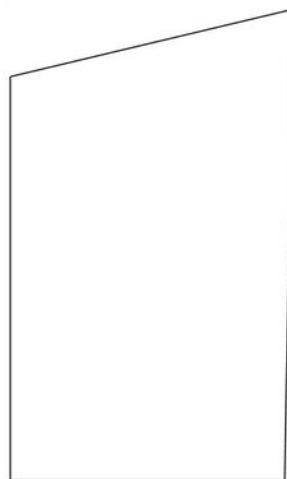
± 1.80 m ±



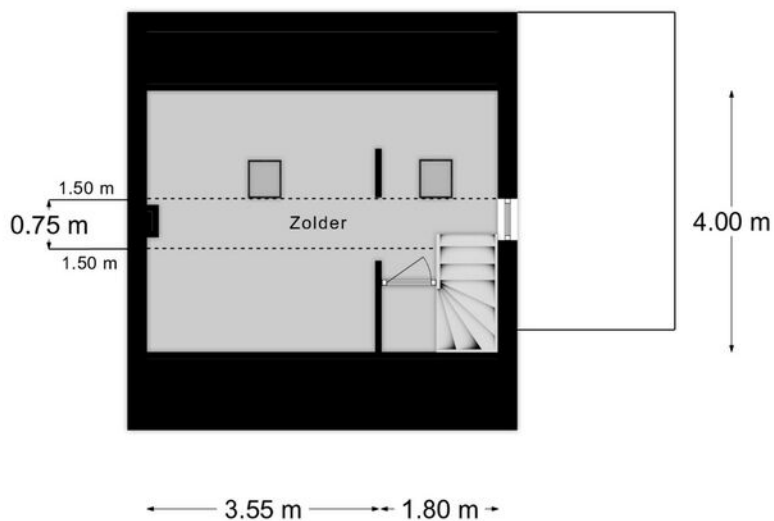
Begane grond



Verdieping 1



Verdieping 2



Kadastrale kaart

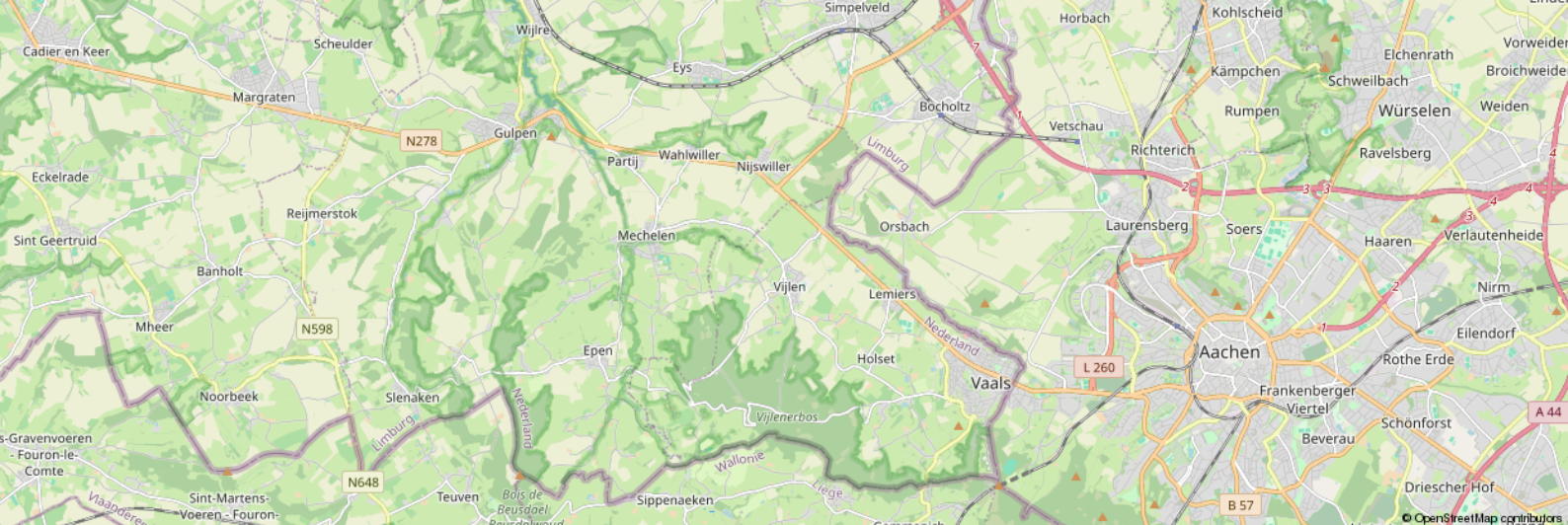


Aantekeningen

Om over (naar) huis te schrijven

Handwriting practice lines consisting of 20 horizontal dotted lines.





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 Lieveense





Contact

info@dionnemakelaars.nl

+31 (0)43 450 2333

dionnemakelaars.nl

Adres

Rijksweg 68A

6271 AG Gulpen

Volg ons op



dionnemakelaars.nl