



**DIONNE**  
makelaars

**TE KOOP**



**Vijlenberg 181**

**6294 AV Vijlen**

**€ 298.000,- 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 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 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](mailto:dionne@dionnemakelaars.nl)





## Over het huis

**Vijlenberg 181, 6294 AV Vijlen**

In de kern van Bergdorpje Vijlen, aan de start van wandelroutes maar ook op dichte afstand van uitvalswegen, ligt deze knusse en goed verzorgde tweekapper met leuke uitstraling.

In de afgelopen jaren is dit keurige woonhuis op diverse onderdelen onderhouden en verbeterd.

De woning heeft een lichte woonkamer, gesloten keuken en moderne badkamer op de begane grond.

De eerste verdieping telt drie slaapkamers en een tweede toilet.

De zolder is via vaste trap bereikbaar, ook is er een handige kelder.



Met een ruim perceel van 280 m2 is er genoeg buitenruimte, een lange oprit met ruime parkeergelegenheid, een functionele garage en een besloten achtertuin maken het plaatje compleet.

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 en geïsoleerd

De woning is voorzien van houten kozijnen met dubbele en enkele beglazing, de woonkamer heeft dubbele HR++ beglazing

Het pand heeft rolluiken aan de achterzijde

CV- installatie Remeha Avanta, bouwjaar 2015, eigendom

Energielabel E, na afgifte van het energielabel is de woonkamer nog voorzien van vloerisolatie en dubbele HR++ beglazing

Aanvaarding in overleg



# Globale indeling

## Souterrain

Provisiekelder

## Begane grond

Entree, hal voorzien van plavuizen vloer, meterkast en trapopgang

L-vormige woonkamer voorzien van laminaatvloer

Gesloten keuken voorzien tegelvloer, enkele deur naar de tuin.

Aanbouwinstallatie met 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

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







FOTO'S





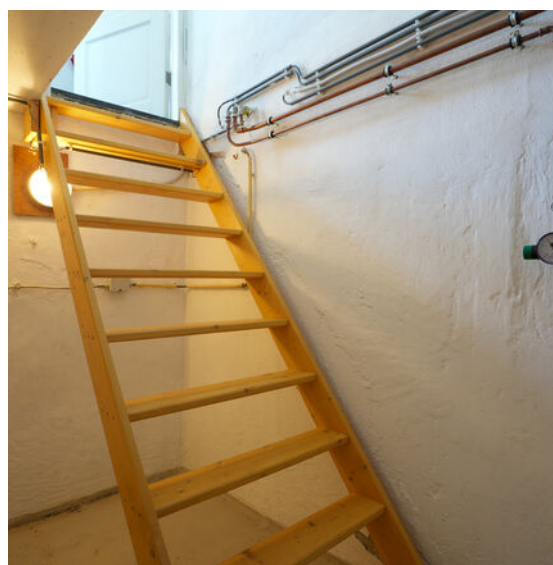
FOTOS













FOTO'S





FOTOS





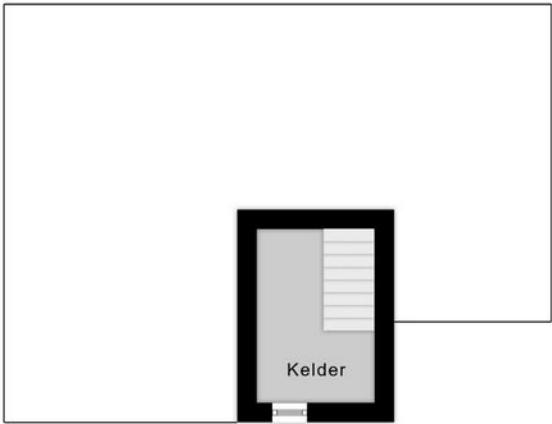
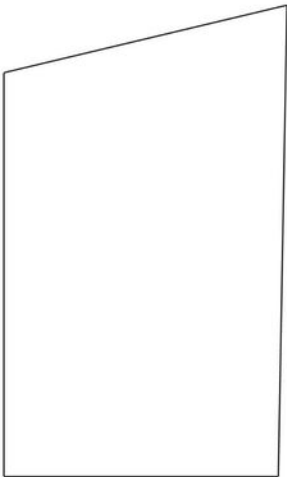


FOTO'S



# Plattegronden

Souterrain



2.65 m

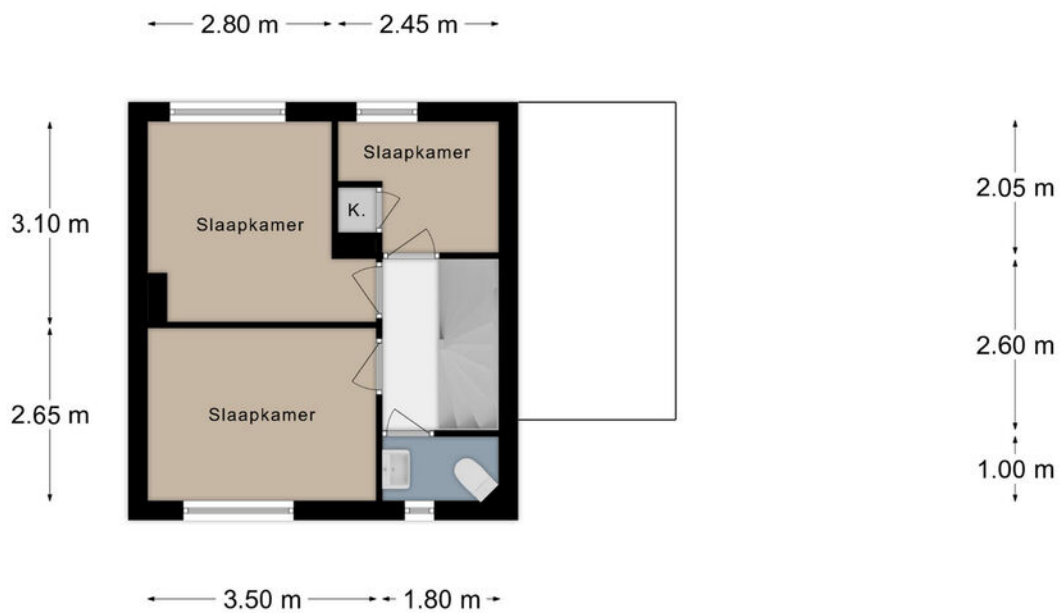
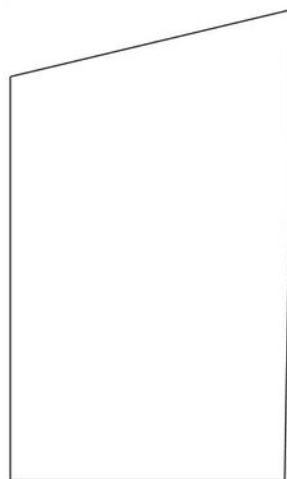
± 1.80 m



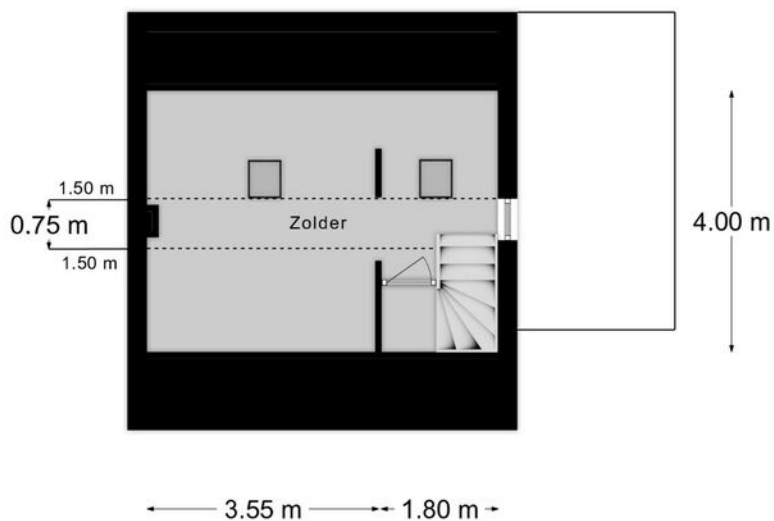
Begane grond



Verdieping 1

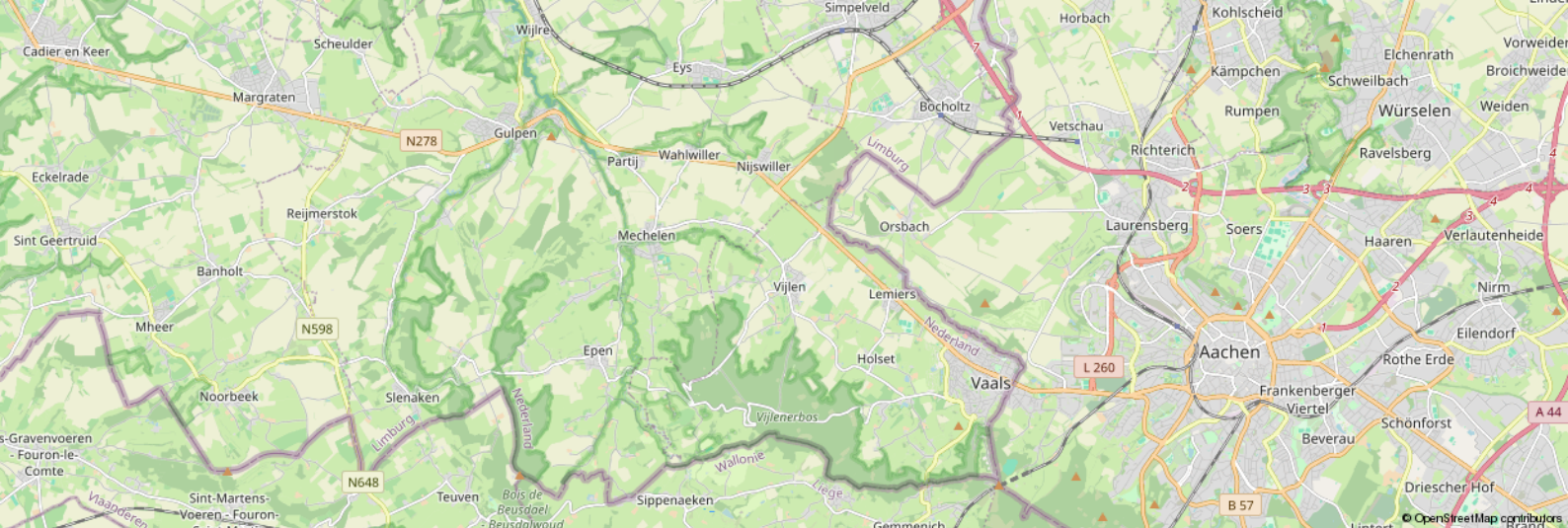


## Verdieping 2









## 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 Lievense**





## Contact

[info@dionnemakelaars.nl](mailto:info@dionnemakelaars.nl)

+31 (0)43 450 2333

[dionnemakelaars.nl](http://dionnemakelaars.nl)

## Adres

Rijksweg 68A

6271 AG Gulpen

## Volg ons op



[dionnemakelaars.nl](http://dionnemakelaars.nl)