



TE KOOP



Benedictijnenstraat 19

6294 BE Vijlen

€ 350.000,- 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 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

Benedictijnenstraat 19, 6294 BE Vijlen

Welkom in Vijlen, het geliefde bergdorpje midden in het Zuid-Limburgse Heuvelland.

In een rustige en kindvriendelijke woonwijk ligt deze verrassend ruime eindwoning met garage, overkapping en vier slaapkamers.

We stappen naar binnen en treffen een fijne gezinswoning met een lichte woonkamer en open keuken op de begane grond. Het grote raam geeft zicht op de tuin en je voelt je direct thuis.

Op de verdiepingen zijn er vier goed bemeten slaapkamers en een moderne badkamer.

Direct aansluitend aan de woonkamer ligt de ruime overkapping, een fijne overgang van binnen naar buiten.

De tuin is sfeervol aangelegd en door de ligging op het zuidoosten vormt het een heerlijke plek om van het buitenleven te genieten. Via de overkapping loop je zo door naar de garage, een praktische ruimte voor al je spullen of je auto.



Je woont in een kleinschalige woonwijk op loopafstand van de dorpse voorzieningen zoals bakker, buurtwinkel en basisschool.

Een speeltuintje ligt om de hoek, en je wandelt ook binnen een mum van tijd de natuur in.

Een woning met een praktische indeling, voldoende ruimte voor het hele gezin en een prettige sfeer, kom jij een kijkje nemen?

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.

Natuurlijk denken we bij Vijlen ook direct aan de Vijlenerbossen waar je eindeloos kunt recreëren, ook de rondom het dorp gelegen buurtschappen zoals Rott, Melleschet en Harles zijn prachtige stukjes Limburg.

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

Houten kozijnen met dubbele beglazing

De begane grond is voorzien van vloerisolatie in 2012

HR combi CV installatie, installatiejaar 2008, huur (de huurovereenkomst wordt overgedragen aan de koper)

De keuken werd vernieuwd in 2007

De badkamer is aangelegd in 2011

Aanvaarding in overleg



Globale indeling

Begane grond

Entree via de hal met meterkast, toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping.

Toilet voorzien van staand closet en fontein

Woonkamer met voldoende ruimte voor zowel een zit- als eetgedeelte, enkele deur naar de overkapping en tuin

Open keuken aan de voorzijde is uitgevoerd in een moderne opstelling met kookeiland, de volgende apparatuur is aanwezig: 5 pits gaskookplaat, RVS afzuigkap, koelkast, vriezer, oven, magnetron en vaatwasser.

De begane grond is voorzien van luxe vinylplanken.

Eerste verdieping

Overloop

Slaapkamer I

Slaapkamer II

Slaapkamer III

De trap, overloop en slaapkamers zijn voorzien van vloerbedekking

Luxe badkamer met ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel en hangend closet

Tweede verdieping

Via vaste trap bereikbare tweede verdieping

Overloop

Slaapkamer IV met dakraam en zijraam

Berging I met dakraam

Berging II met CV installatie

De overloop en slaapkamer zijn voorzien van laminaatvloer

Tuin en garage

De achtertuin (2009) is verzorgd aangelegd en gunstig gelegen op het zuidoosten.

Dankzij de ruime overkapping kun je hier een groot deel van het jaar comfortabel buiten zitten.

Aan de zijkant van de tuin bevindt zich de garage die voorzien is van een kantelpoort.

Ook is de tuin achterom bereikbaar.



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	eindwoning
Bouwjaar	1982
Aantal kamers	6
...waarvan slaapkamers	4
Perceel	174 m ²
Woonoppervlakte	114 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	15 m ²
Externe bergruimte	21 m ²
Verwarming	HR combi CV installatie, installatiejaar 2008, huur (de huurovereenkomst wordt overgedragen aan de koper)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Energie label	C
Ligging	in woonwijk
Ligging tuin	zuidoost

KENMERKEN







FOTOS





FOTOS





FOTOS



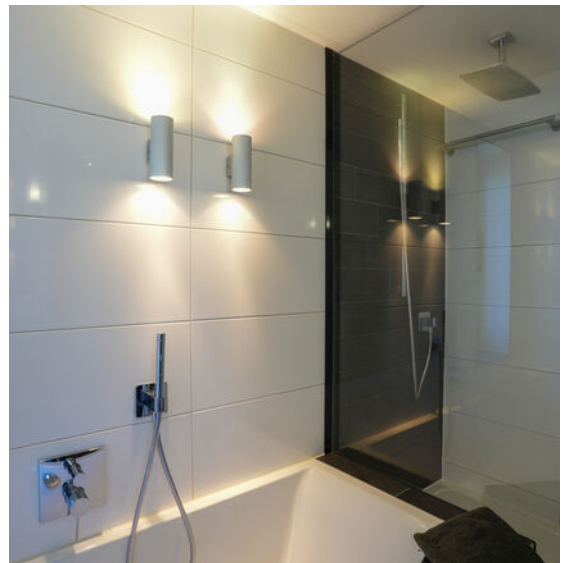




FOTOS



FOTOS





FOTOS



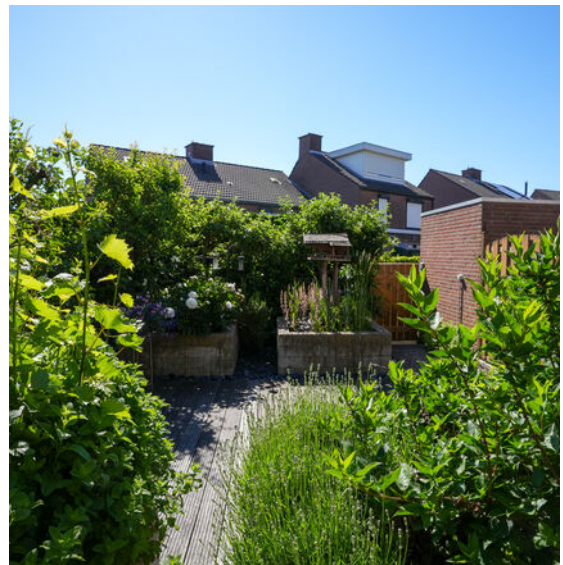


FOTOS



FOTOS





PHOTOS





FOTOS





PHOTOS

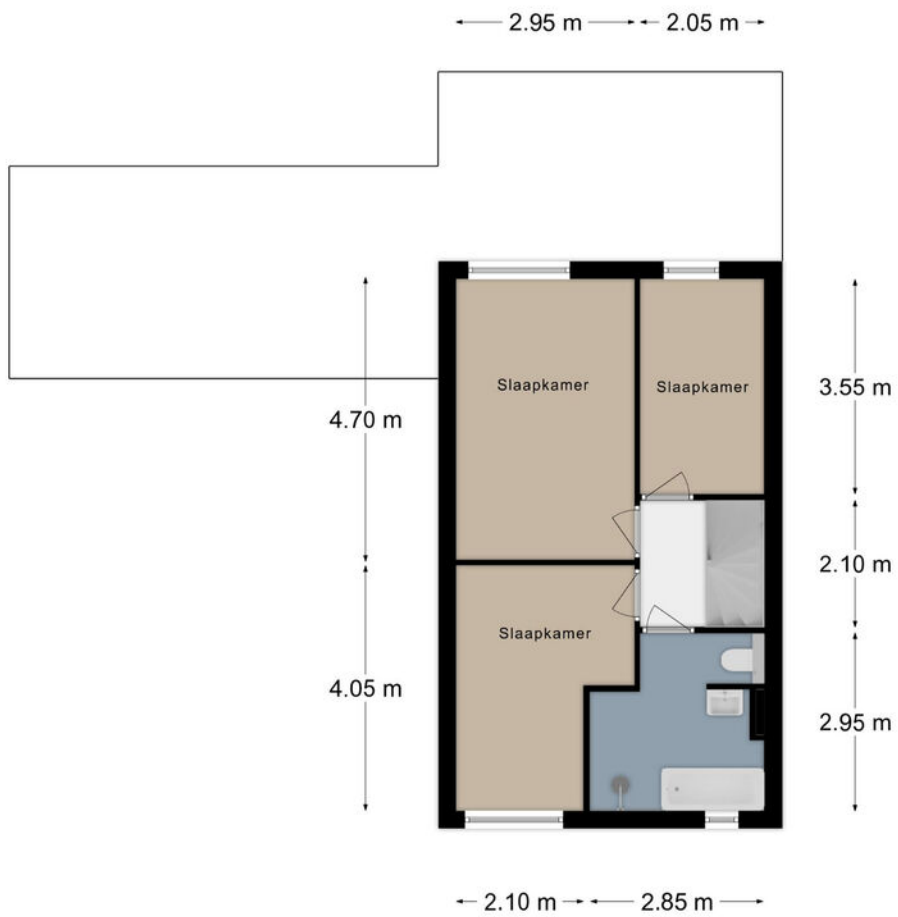




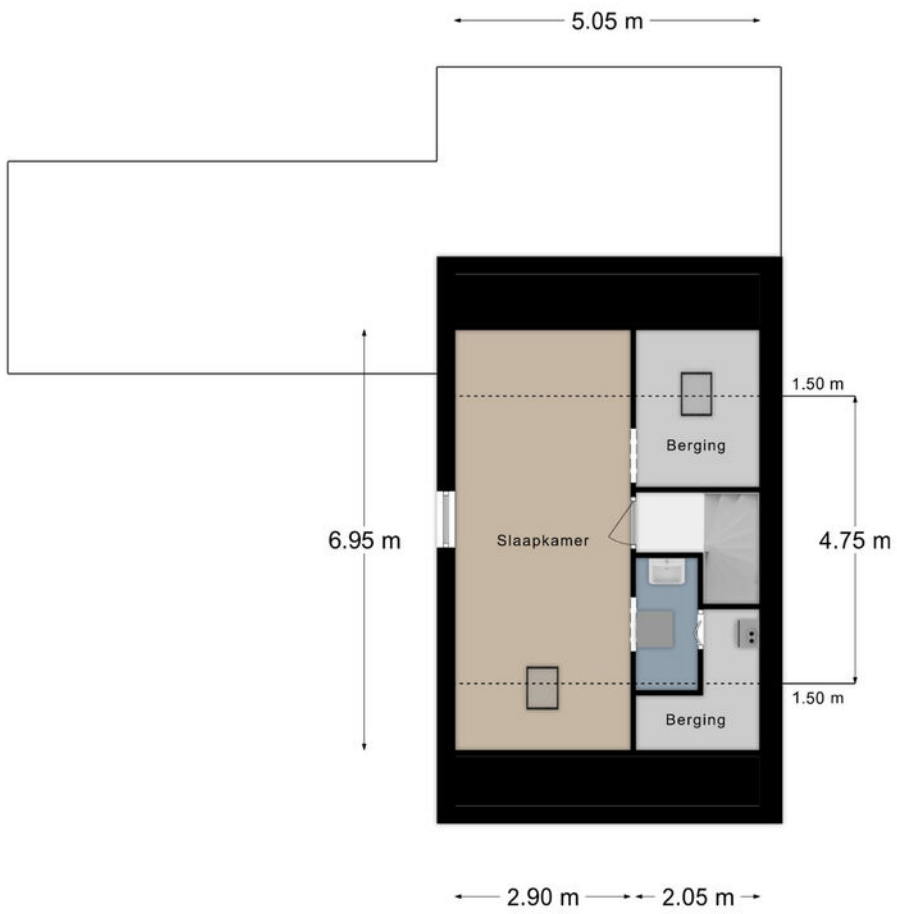
Plattegronden



Verdieping 1



Verdieping 2




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

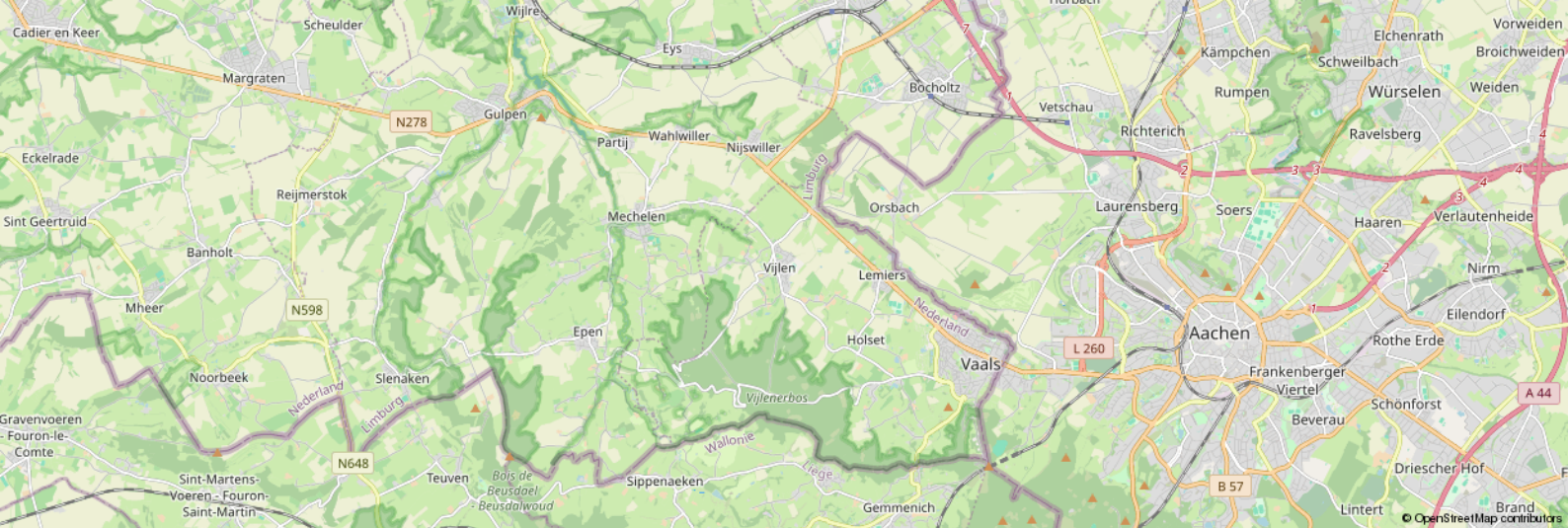
Uw referentie: Benedictijnenstr. 19



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Hulnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een aanvullend uitsluit, geleverd op 16 april 2026</p> <p>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Vaals</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 8736</p> <p>Aan dit uitsluit kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</p> <p>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</p>	
--	--	---

KADASTRALE KAART





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 waardebeoordeling

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 waardebeoordeling. 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



dionnemakelaars.nl