

LAAN20

MAKELAARDIJ - TAXATIES - VERZEKERINGEN



Vraagprijs  
€ 299.000

19

VAN RENESSESTRAAT

VIJLEN

043-2066002  
info@laan20.nl  
laan20.nl

# KENMERKEN

## Overdracht

Vraagprijs	€ 299.000,-
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1971
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dubbel glas Muurisolatie

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	295 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	102 m <sup>2</sup>
Inhoud	358 m <sup>3</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	9,5 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

## Tuin

Type	Tuin rondom
Heeft een achterom	Ja

## Energieverbruik

Energie label	C
---------------	---

# KENMERKEN

## CV ketel

Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2018
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

## Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	2
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft rolluiken	Ja
Heeft schuur/berging	Ja



# KENMERKEN

**SOORT WONING:**  
EENGEZINSWONING

**ENERGIELABEL:**  
C

**BOUWJAAR:**  
1971

**WOONOPPERVLAKTE:**  
102m<sup>2</sup>

**INHOUD:**  
358m<sup>3</sup>

**PERCELOPPERVLAKTE:**  
295m<sup>2</sup>



# OMSCHRIJVING

Goed onderhouden en lichte hoekwoning met vier slaapkamers en een zonnige tuin, gelegen in het charmante Vijlen.

Hier woon je in alle rust, omringd door ruimte en natuur in het prachtige Limburgse heuvelland.

## Globale indeling

### Begane grond

Via de entree kom je binnen in de hal met trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer. In de hal bevinden zich tevens het toilet met fonteintje en de meterkast.

De fijne, lichte woon-/eetkamer (25,5 m<sup>2</sup>) biedt een prettige leefruimte. De begane grond is voorzien van een moderne pvc-vloer.

Aan de voorzijde zijn screens aanwezig en aan de achterzijde rolluiken.

De halfopen keuken (6,6 m<sup>2</sup>) is uitgerust met een koelkast, combimagnetron, afzuigkap en inductiekookplaat.

Onder de trap bevindt zich een praktische berging.

Via een loopdeur heb je direct toegang tot de tuin.

### Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De gehele verdieping is afgewerkt met een nette laminaatvloer.

Slaapkamer I (13,5 m<sup>2</sup>), slaapkamer II (12 m<sup>2</sup>) en slaapkamer III (6,3 m<sup>2</sup>). Op slaapkamer III bevindt zich tevens de aansluiting voor het witgoed.

De nette badkamer (4,5 m<sup>2</sup>) is voorzien van een douche, wastafel en toilet.

### Tweede verdieping

Overloop met toegang tot een vierde slaapkamer en twee bergruimtes.

In één van de bergruimtes bevindt zich de opstelplaats voor de HR-combiketel (Remeha 2018, eigendom).

Slaapkamer IV (11,7 m<sup>2</sup>) met dakraam en praktische bergkasten.

### Extern

Verzorgde, groene voortuin met oprit en plaats voor twee auto's.

De zonnige achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en beschikt over een stenen berging en een achterom.

### Omgeving

Vijlen is het hoogst gelegen dorp van Nederland en ligt op circa 200 meter boven NAP.

De woning aan de Van Renessestraat ligt op korte afstand van de basisschool. In het dorp vind je daarnaast een buurtwinkel en een bakker.

Je woont hier midden in een prachtige, natuurlijke omgeving met volop wandel- en fietsroutes en mooie vergezichten om de hoek.

In het nabijgelegen Vaals vind je een breder aanbod aan voorzieningen, zoals supermarkten, verenigingen en aansluitingen op Belgische en Duitse buslijnen.

Ook de bereikbaarheid is uitstekend: binnen korte tijd zit je op een rondweg of snelweg richting Heerlen, Maastricht, Aken of Luik.

### Relevante cijfers en informatie

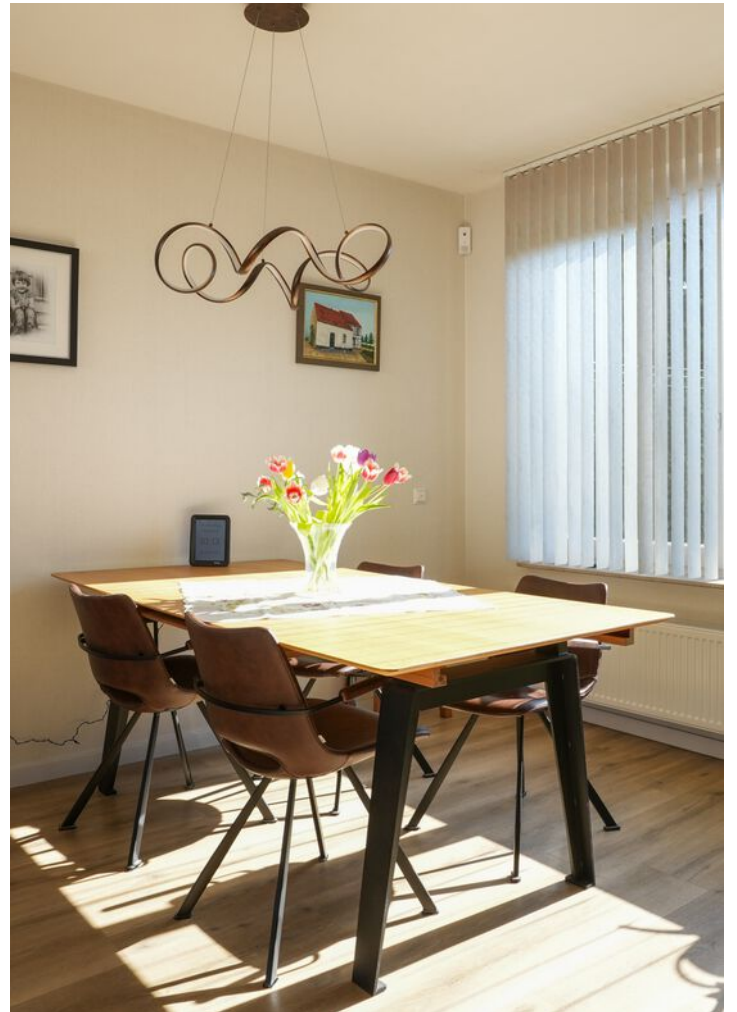
- Bouwjaar 1971
- Perceeloppervlakte 295 m<sup>2</sup>
- Woonoppervlakte 102 m<sup>2</sup>
- Energielabel C
- HR Combiketel (Remeha 2018, eigendom)
- Kozijnen zijn uitgevoerd in hout met dubbele beglazing
- Voorzijde voorzien van screens, achterzijde van rolluiken
- Aanvaarding in overleg, bij voorkeur medio juni 2026

Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze woning informatie. Alle maten zijn circa maten.

Ter bescherming van de belangen van zowel kopers als ook verkopers wordt uitdrukkelijk gesteld dat een koopovereenkomst met betrekking tot deze onroerende zaak eerst dan tot stand komt nadat kopers en verkopers de koopovereenkomst hebben getekend (schriftelijkheidsvereiste).



**Fijne woning  
in het geliefde  
Vijlen**







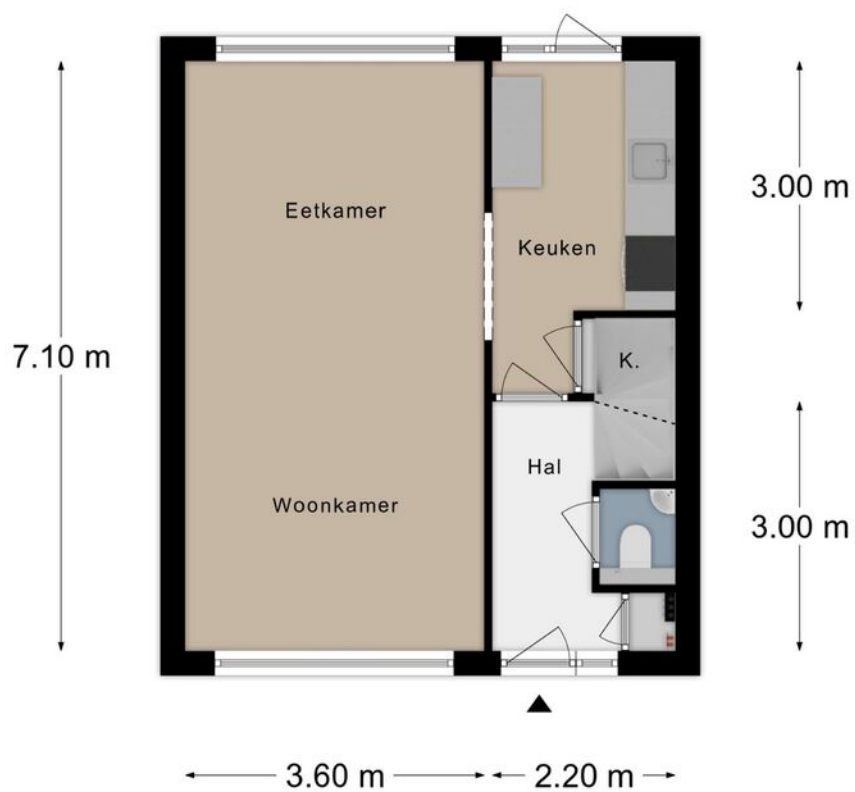
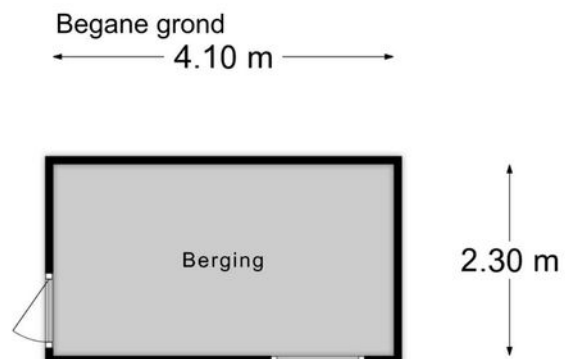






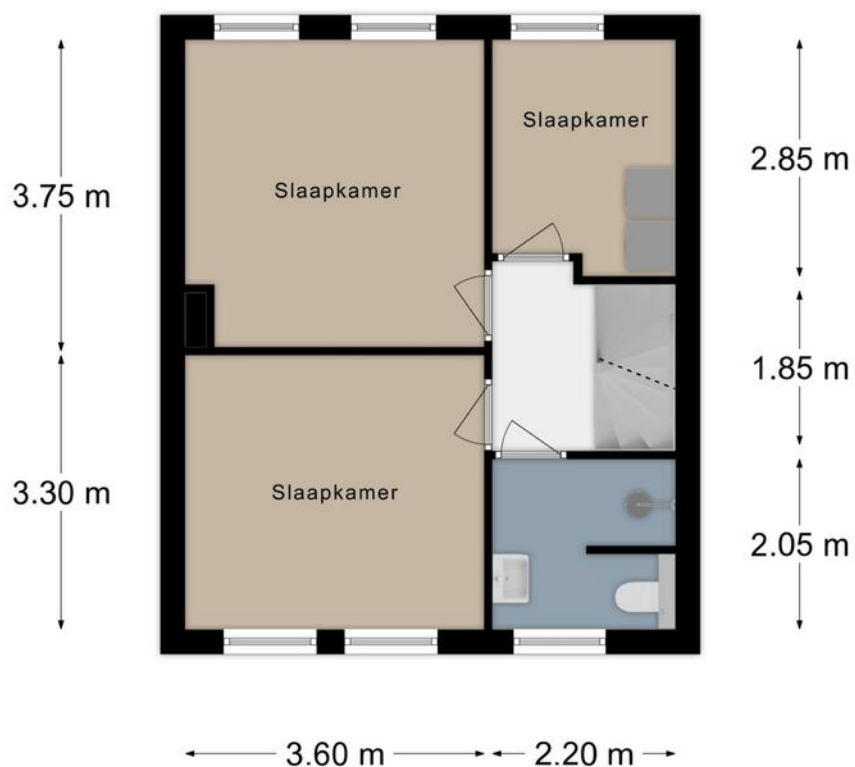


# PLATTEGROND



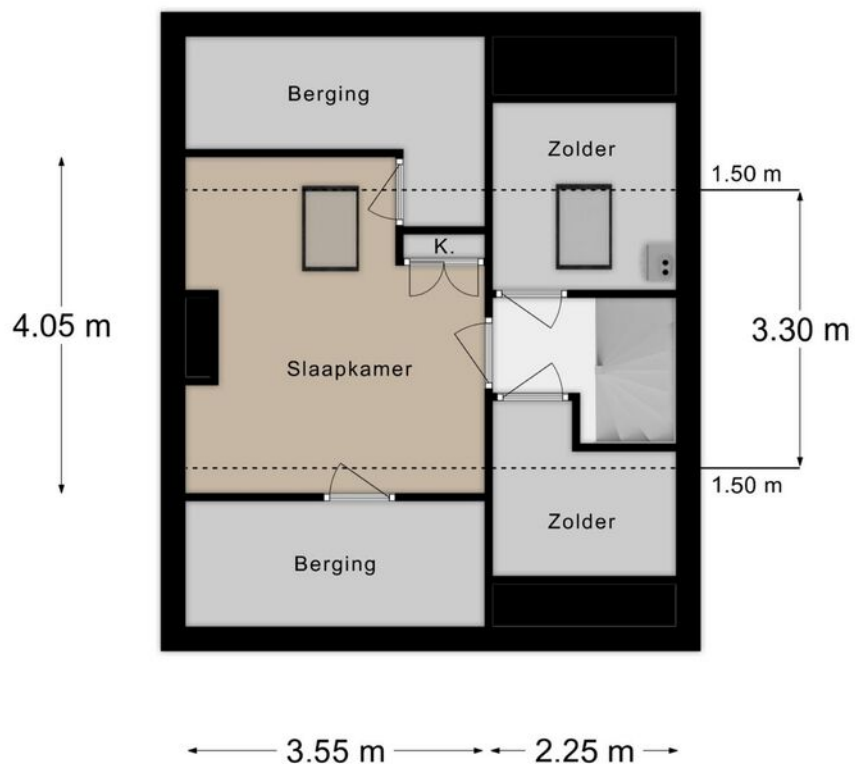
# PLATTEGROND

Verdieping 1



# PLATTEGROND

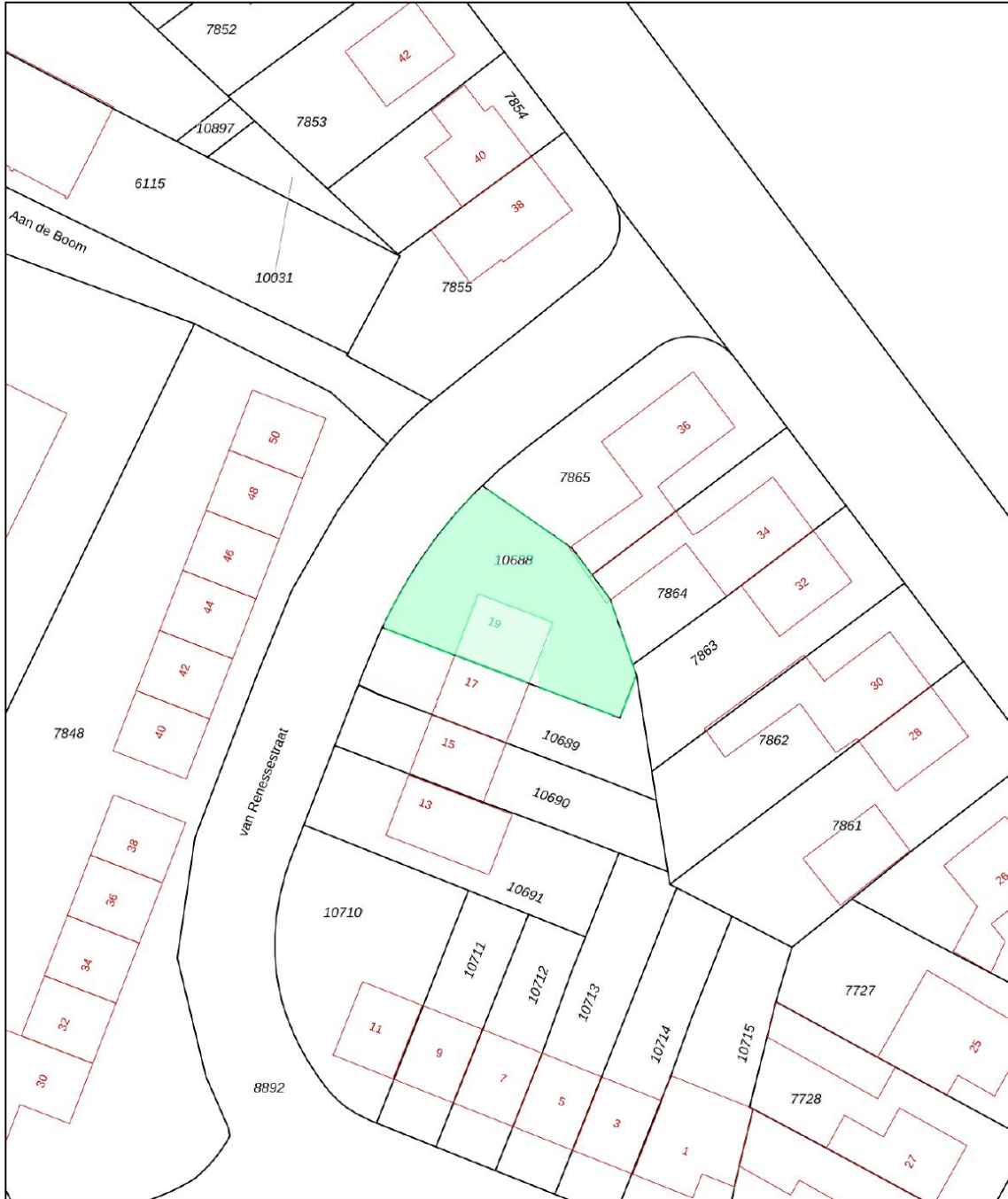
Verdieping 2







# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

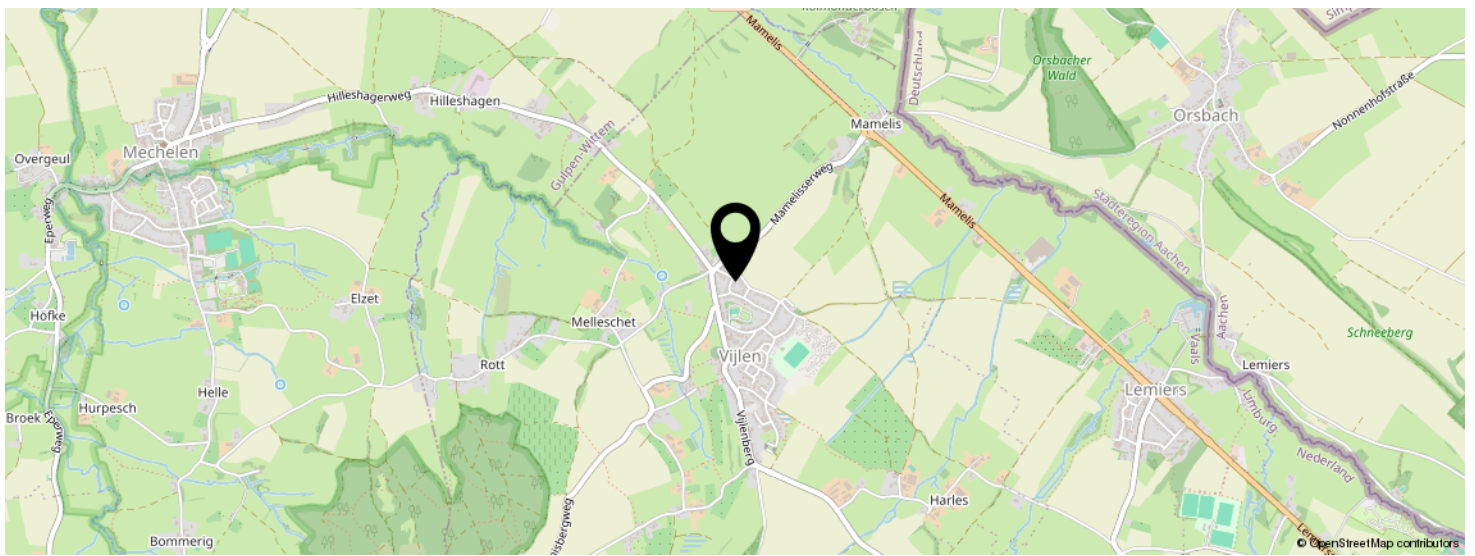
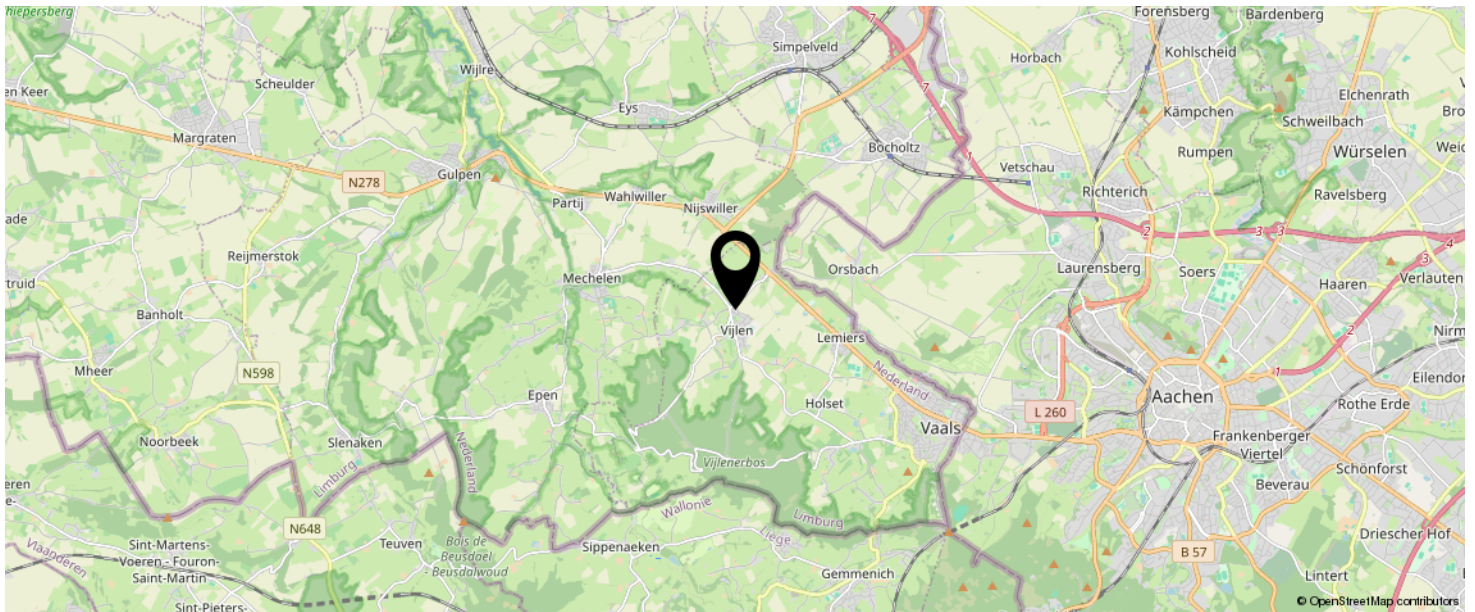
Uw referentie: Klein



<b>12345</b> 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500		
   	Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Kadastrale gemeente Vaals Sectie A Perceel 10688	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.	

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 april 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# LOCATIE OP DE KAART



**KOM JIJ HIER  
BINNENKORT  
WONEN?**

# INTERESSE IN DEZE WONING?



Neem vrijblijvend  
contact met ons op!

## Laan20 Makelaars

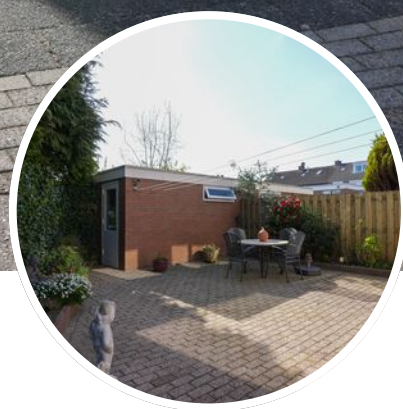
Maastrichterlaan 113 A

6291 EM, Vaals

043-2066002

info@laan20.nl

laan20.nl



## LAAN20

MAKELAARDIJ - TAXATIES - VERZEKERINGEN