



Vijlenberg 4

Vijlen







## Kenmerken

Vraagprijs:	€ 450.000,00 K.K.
Soort:	Half vrijstaande woning
Kadastrale gegevens:	Vaals C 3552 en 929
Bouwjaar:	1937
Woning oppervlakte:	113 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	81 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	40 m <sup>2</sup>
Perceel oppervlakte:	967 m <sup>2</sup>
Inhoud woning:	636 m <sup>3</sup>
Energie label:	E
Verwarming:	Cv ketel Nefit (2010 eigendom)
Zonnepanelen:	8 stuks (2014 eigendom)
Aantal kamers:	5

## Bijzonderheden:

- Zonnepanelen
- Authentieke details
- Woonkamer met leefkeuken
- Drie slaapkamers met uitbreidingsmogelijkheden tot vier slaapkamers
- Indrukwekkende tuin
- Prachtige ligging
- Goede bereikbaarheid



# Wonen in Vijlen: Karakteristiek en Uniek

Welkom in Vijlen, het hoogstgelegen bergdorpje van Nederland en een waar juweel in het Heuvelland. Dit open en levendige dorp staat bekend om zijn gastvrije bewoners, rijke tradities zoals het Schuttersfeest en carnaval, en een overvloed aan natuur en cultuur. Met alle voorzieningen op loopafstand en een bruisend dorpsleven voelt iedereen zich hier snel thuis.

Vijlen ligt midden in het Heuvelland en grenst aan het prachtige Vijlenerbos, een natuurgebied met een unieke fauna. Wilde katten, reeën, dassen en zelfs ransuilen, steenuilen en velduilen maken hier deel uit van de natuurpracht. De omgeving nodigt uit tot lange wandelingen, avontuurlijke fietstochten en het genieten van het goede leven: heerlijk eten, lokale tradities en een rijke geschiedenis. Dit is een van de weinige plekken in Nederland waar je 's nachts nog totale rust ervaart en de sterren helder kunt zien dankzij het gebrek aan achtergrondlicht.

Deze half vrijstaande woning ligt op de grens van dorp en het natuurgebied van waaruit het Vijlenerbos start. Het ligt op de kruising tussen Vijlen, Holset en de bosweg die naar het bos-café "Het Hijgend Hert" leidt. Gelegen op een heuvel aan de rand van het dorp, biedt de woning privacy en een fenomenaal uitzicht over de vallei en het Drielandenpunt. De ingang van het perceel ligt verscholen tussen de 360 jaar oude "Hopsetere" lindeboom en het huis dat prins Hendrik geregeld bezocht aan het begin van de 20e eeuw, wat de historische sfeer van deze locatie extra benadrukt. Het oudste deel van de woning, gebouwd in 1900 als kleine boerderij op leem met veldbrandstenen, is in 1937 uitgebreid met verdiepingen. In 2003 is een extra aanbouw (beton en geïsoleerd) toegevoegd met uitzicht op de vallei. De woning is solide gebouwd, met voor het oudere gedeelte houten vloeren (in uitstekende staat) en de gedeeltes vanaf 1937 met een betonnen vloer.





Bij aankomst valt de lange oprit direct op, die doorloopt naar de royale achtertuin. De ontvangsthal geeft toegang tot een toilet en een ruime provisiekelder, die voorzien is van de cv-installatie. De kelder is relatief eenvoudig te voorzien van een extra buitendeur naar de achtertuin, wat het gebruik als extra opslagruimte nog praktischer maakt.

De woonkamer is ruim en licht, met een grote schuifpui die toegang geeft tot een balkon en een adembenemend uitzicht biedt over de weilanden. De open keuken is van alle gemakken voorzien en biedt voldoende ruimte voor een grote eettafel – ideaal voor gezellige etentjes met vrienden en familie. Authentieke details, zoals de houten balken in het plafond en originele raamdetaïls, geven de ruimte karakter.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, elk met een prachtig uitzicht over de omliggende natuur. Twee van de slaapkamers zijn voorzien van een eigen badmeubel met waskom, wat zorgt voor extra gemak en comfort. De moderne badkamer beschikt over een inloopdouche. De kleinste slaapkamer is bij uitstek geschikt als thuiswerkplek. Met een adembenemend uitzicht over de vallei en uitstekende telecomverbindingen biedt deze ruimte een inspirerende werkomgeving. De strategische ligging van Vijlen maakt het bovendien ideaal voor werk met een Europese focus. Vanuit deze locatie zijn belangrijke steden zoals Maastricht (30 km), Aken (8 km), Keulen (85 km), Düsseldorf (95 km), Brussel (145 km), Luxemburg (145 km) en Frankfurt (275 km) uitstekend bereikbaar. Daarnaast zorgen de goede treinverbindingen, zoals de lijn Heerlen-Amsterdam, voor optimale mobiliteit.

Via de overloop bereik je middels een vlizotrap de zolder, welke voor een relatief groot gedeelte sta-hoogte hebt. Deze ruimte biedt volop opbergmogelijkheden, maar kan met het installeren van een vaste trap en dakkapel met uitzicht op het Vijlenerbos, worden omgetoverd tot een grote vierde slaapkamer met adembenemend uitzicht.

De achtertuin is een waar paradijs, omringd door groen en met veel privacy. Dankzij de hoogteplateaus, met een verschil van maar liefst 15 meter, is er in de zomer altijd een zonnig plekje te vinden. Hier geniet je in alle rust van het buitenleven. Aan de rand van de tuin staat een ruime garage, die niet alleen geschikt is voor het stallen van een auto, maar ook dienst kan doen als extra berging. De garage is voorzien van een kantelpoort, elektra en biedt een praktische oplossing voor het opbergen van fietsen, gereedschap en andere benodigdheden. Bovendien dragen de 8 zonnepanelen op het dak van de garage bij aan een duurzame en energiezuinige woning.

Een plek om thuis te komen. Deze woning biedt een unieke combinatie van historie, comfort en een bijzondere ligging. Met het uitzicht, de ruimte en de rust is dit de perfecte plek voor wie op zoek is naar iets bijzonders. Kom zelf de sfeer proeven en ontdek waarom wonen in Vijlen een droom is!







## Begane grond

Bij binnenkomst in de woning word je direct verwelkomd in een sfeervolle ontvangsthall, afgewerkt met een tegelvloer. Hier is plek voor een garderobe en vind je de meterkast en het toilet, dat modern is ingericht met een zwevend closet en een fonteintje. Een absoluut uniek detail in de hal is het authentieke stalraam dat een warme doorkijk biedt naar de eetkamer en keuken. Dit subtiele element brengt de rijke geschiedenis van de woning tot leven.

Via de hal is de kelder bereikbaar, een praktische ruimte die dient als provisiekelder en waar tevens de cv-installatie zich bevindt. De kelder is relatief eenvoudig te voorzien van een extra buitendeur.

De woonkamer is een lichte en uitnodigende ruimte die onmiddellijk de aandacht trekt met het prachtige uitzicht. Dankzij de grote schuifpui stroomt er volop daglicht naar binnen, terwijl je geniet van een fenomenaal uitzicht over de achtertuin en de omliggende weilanden. Vanuit de woonkamer stap je direct het balkon op, dat is voorzien van een zonnescherm. Het balkon vormt de ideale plek om van een kop koffie of een boek te genieten terwijl je uitkijkt over het groene landschap. De woonkamer wordt verlicht door stijlvolle inbouwspots, wat zorgt voor een moderne uitstraling.

De leefkeuken vormt het hart van de begane grond. Hier komen authenticiteit en functionaliteit samen. Het houten balkenplafond voegt karakter en charme toe, terwijl de keuken is voorzien van alle moderne gemakken. De inbouwapparatuur omvat een 5-pits gasfornuis met drie ovens (ter overname), een koelkast, een vriezer en een vaatwasser. Met voldoende ruimte voor een grote eettafel is de keuken de ideale plek voor gezellige maaltijden met familie en vrienden. De eetkamer biedt ook zicht op de stalraam, dat nogmaals de unieke sfeer benadrukt.

De vloerafwerking van de gehele begane grond bestaat uit een hoogwaardige pvc-vloer. Deze vloer is niet alleen onderhoudsvriendelijk, maar geeft het geheel een moderne uitstraling.









## Eerste en tweede verdieping

Op de eerste verdieping ervaar je direct de warme sfeer van deze woning. De overloop geeft toegang tot drie comfortabele slaapkamers, elk met zijn eigen charme, en een moderne badkamer. De gehele verdieping is afgewerkt met een prachtige houten parketvloer, wat zorgt voor een luxe uitstraling en warmte.

De drie slaapkamers worden rijkelijk voorzien van daglicht en bieden een prachtig uitzicht over de omliggende natuur. Daarnaast zijn ze uitgerust met rolluiken, wat extra privacy en verduistering biedt. De twee grootste slaapkamers beschikken over een eigen badmeubel met een waskom. Dit maakt deze kamers niet alleen comfortabel voor dagelijks gebruik, maar ook ideaal voor bijvoorbeeld gasten of opgroeiende kinderen. De kleinste slaapkamer is voorzien van een extra berging en is veelzijdig in gebruik. Deze ruimte kan perfect dienen als een slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

De badkamer op deze verdieping is modern ingericht en van alle gemakken voorzien. De inloopdouche met een glazen wand en deur zorgt voor een strakke uitstraling. De zwevende wastafel met een brede wasbak en spiegel voegt een elegant accent toe, terwijl het tweede toilet en de designradiator de ruimte compleet maken.

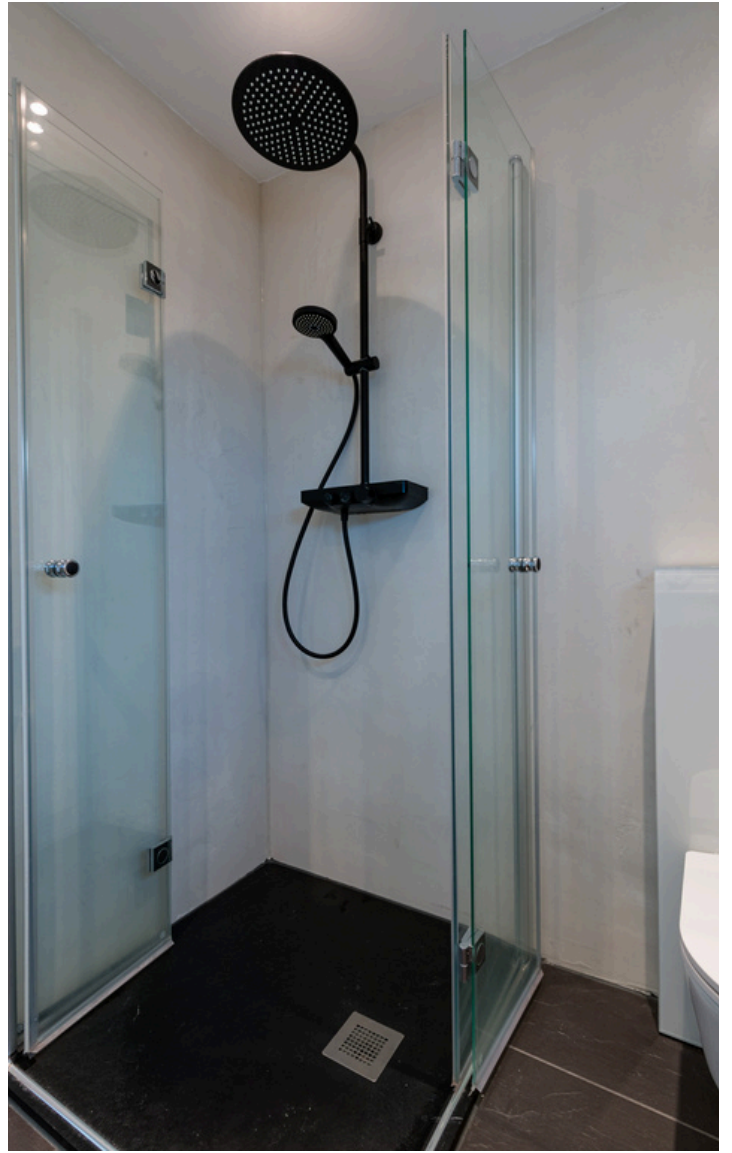
Via de overloop bereik je middels een vlizotrap de zolder, welke voor een relatief groot gedeelte sta-hoogte hebt. Deze ruimte biedt volop opbergmogelijkheden, maar kan met het installeren van een vaste trap en dakkapel met uitzicht op het Vijlenerbos, worden omgetoverd tot een grote vierde slaapkamer met adembenemend uitzicht.



















## Tuin en garage

De achtertuin van deze woning is een ware droom voor liefhebbers van natuur, privacy en een gevoel van vrijheid. Met een indrukwekkend hoogteverschil van maar liefst 15 meter is de tuin verdeeld over meerdere plateaus, elk met zijn eigen sfeer en functionaliteit. Het grote grasveld biedt volop ruimte om te spelen, ontspannen of om een gezellige barbecue te organiseren met vrienden en familie.

De ligging van de tuin, gericht op zowel het noorden als het zuiden, zorgt ervoor dat je op elk moment van de dag kunt genieten van de zon, zeker tijdens de zomermaanden. De groene omheining van struiken en bomen biedt niet alleen volledige privacy, maar geeft ook een gevoel van rust en een vakantieachtige ambiance. Hier kom je helemaal tot jezelf, terwijl je uitkijkt over het omliggende landschap.

Aan de rand van het perceel staat een ruime garage, perfect geschikt om een auto te stallen of te gebruiken als extra bergruimte. De garage is voorzien van een praktische kantelpoort en elektra, waardoor deze ook ideaal is voor het opbergen van gereedschap of fietsen. Op het dak van de garage liggen 8 zonnepanelen, die bijdragen aan de duurzaamheid van de woning en helpen de energiekosten te verlagen.















Wil je meer weten over Vijlen en alles wat de omgeving te bieden heeft? Kijk dan eens op deze handige links:

- Dorp: <https://www.bergdorpje.nl/>
- Natuur: <https://arkrewilding.nl/gebieden/drielandenpark>
- Recreatie: <https://www.boscafe.nl/> (1,5 km verder op de weg)
- Sport: <https://www.fietsnetwerk.nl/fietsroutes/zoeken/vijlen/>



Vijlenberg 4 - VIJLEN  
Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



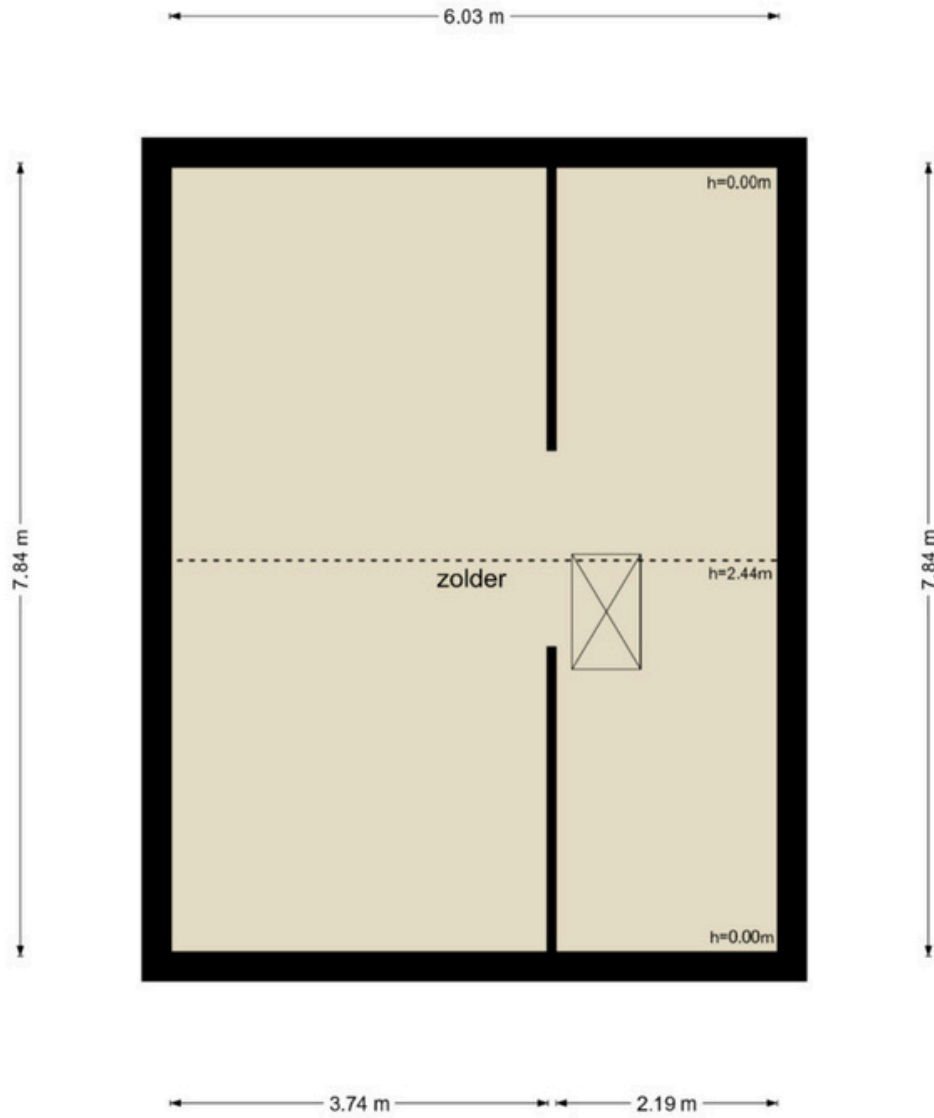
Vijlenberg 4 - VIJLEN  
Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



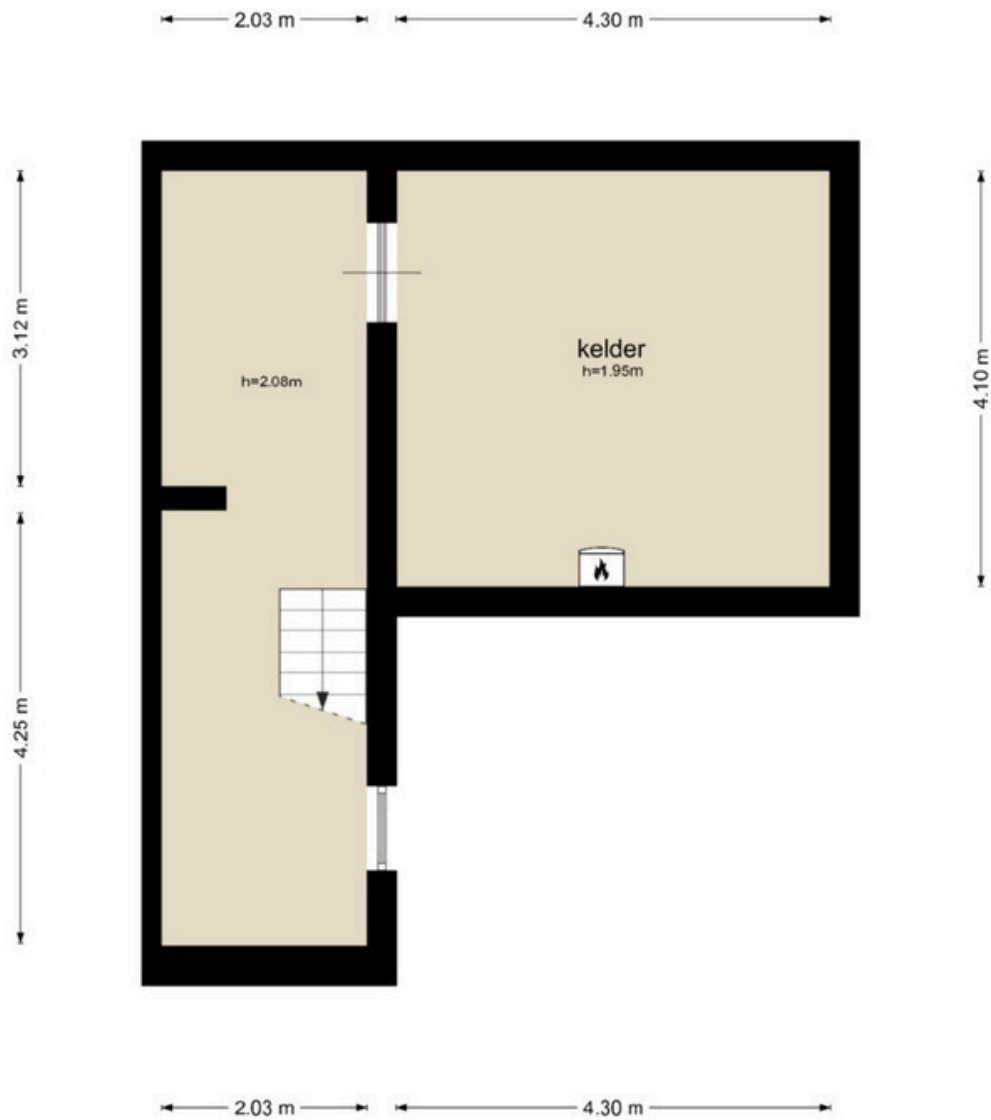
Vijlenberg 4 - VIJLEN  
Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



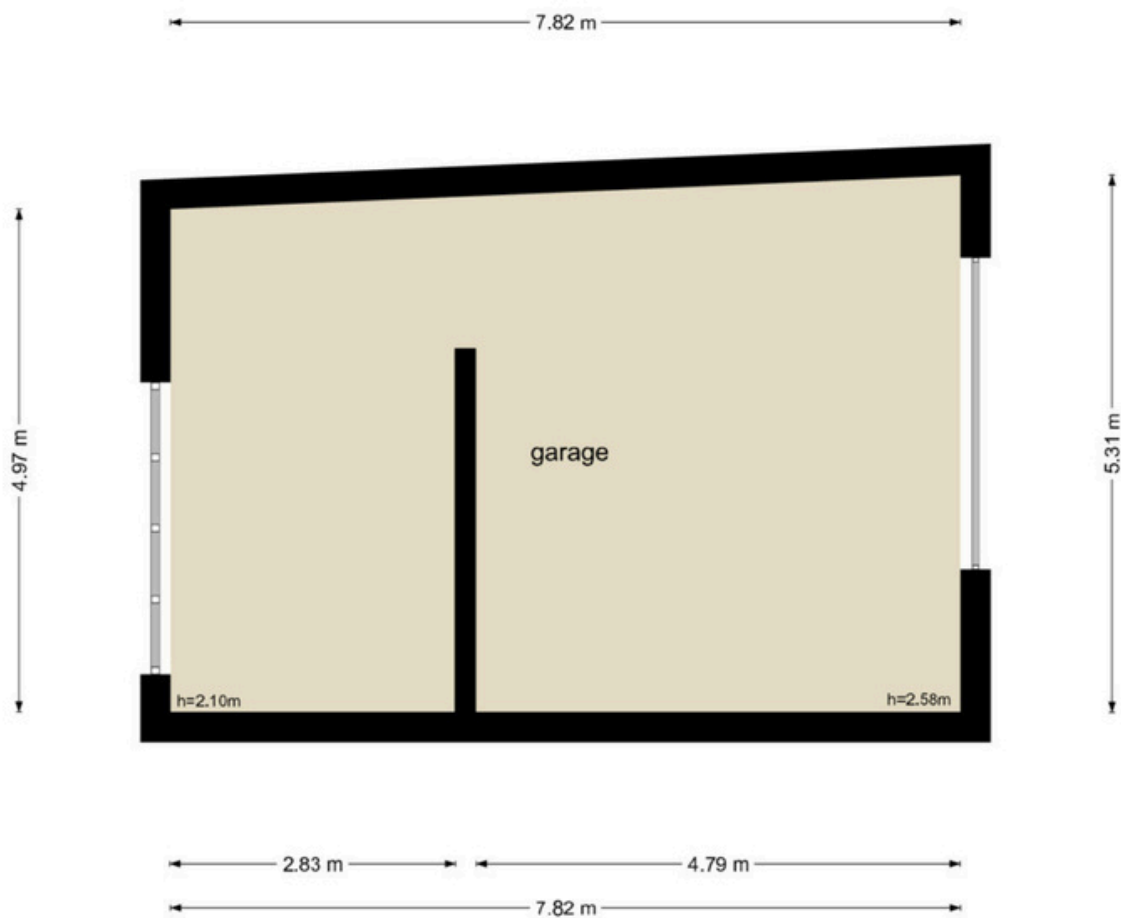
Vijlenberg 4 - VIJLEN  
Kelder



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl




Vijlenberg 4 - VIJLEN  
Garage



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl





<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Vaals Sectie C Perceel 3552</p>	
---	--	---	---

Voor een eersluitend uittreksel, geleverd op 25 november 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 databankenrecht.



Beste aspirant-koper,

De gegevens en eventuele plattegronden in deze documentatie zijn zo correct mogelijk weergegeven, opdat u zich kunt oriënteren op het betreffende object.

Voor de juistheid en de maten kan echter niet worden ingestaan. De mogelijkheid bestaat dat tijdens de bouw is afgeweken van de bouwtekening die ons ter beschikking werd gesteld. Aan de in deze documentatie gebruikte maten en gegevens kan men geen rechten ontleen.

De eigenaar heeft ons, als deskundige, opdracht gegeven om de verkoop van dit object te verzorgen. Voor u als koper heeft dat uiteraard géén financiële consequenties. Een aspirant-koper is vrij om, zo nodig indien gewenst, zijn eigen deskundige in te schakelen. Bezichtigingen van het object kunnen uitsluitend plaatsvinden na voorafgaande afspraak via ons kantoor. Hiervoor kunt u contact met ons opnemen.

Graag ontvangt de verkopende partij een berichtje omtrent uw bevindingen. Ook wanneer u geen verdere belangstelling voor de woning heeft, verzoeken wij u vriendelijk dit even telefonisch of schriftelijk aan ons kantoor door te geven, zodat wij de eigenaar kunnen informeren.

Al onze werkzaamheden worden verricht in overeenstemming met de Vereniging Bemiddeling Onroerend goed (V.B.O.).

Een eventuele overeenkomst kan alleen tot stand komen wanneer op alle onderdelen daarvan volledige overeenstemming is bereikt, zodra koper en verkoper de koopovereenkomst hebben getekend ("schriftelijkheidsvereiste"). De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (bv. Financiering) is in de regel 4 tot 6 weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst. De koper dient binnen 2 weken ná het vervallen van de ontbindende voorwaarden bij de desbetreffende notaris een waarborgsom/bankgarantie van 10% van de koopsom te voldoen. Koper wordt gelegenheid gegeven een bouwkundige keuring te (laten) verrichten om een goed inzicht te verkrijgen aangaande het object.

Aan de hand van deze brochure hopen wij dat u zich een beeld kunt maken van deze woning. Niets gaat echter boven een bezoek ter plekke met onze makelaar. Heeft u nog vragen of wilt u een afspraak om deze woning te bezichtigen, neem dan gerust even contact met ons op.

Uiteraard kunt u van ons een vrijblijvend advies krijgen op het gebied van verkoop van uw eigen huis en/of een financieel advies betreffende een hypotheek, wij vinden dat deze service er gewoon bij hoort en met de verkregen informatie kunt u altijd uw voordeel doen. Wij staan iedere werkdag van 09:00 – 17:30 uur voor u klaar!!

Erwin op den Camp, Jody Bouchez, Yves Schlösser en Monique Vanhangel  
Mauritslaan 97, 6161 HS Geleen  
tel.: 046 - 870 10 87

info@odcvastgoed.nl  
www.odcvastgoed.nl





