



Rott 48

VIJLEN

Vraagprijs: € 895.000 K.K.

Marcel Overhof Makelaardij

06-29866293

info@marceloverhof.nl

marceloverhofmakelaardij.nl



**MARCEL
OVERHOF**
MAKELAARDIJ

Kenmerken



Woonoppervlakte
ca. 180 m²

Perceeloppervlakte
5078 m²

Bouwjaar
1650



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 895.000,- k.k.
Verwarming	€ 143,-
Water	€ 20,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, woonboerderij, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1650
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Samengesteld
Isolatievormen	Dakisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	5.078 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	180 m ²
Inhoud	727 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	30,1 m ²

Indeling

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

Locatie

Ligging	Aan bosrand Aan rustige weg Afgelegen Buiten bebouwde kom In bosrijke omgeving Platteland
---------	--

Tuin

Type	Tuin rondom
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuid-west

Kenmerken

Heeft een achterom	Ja
Staat	Prachtig aangelegd

CV ketel

CV ketel	Intergas Kombi Kompakt HRE 36/30
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2015
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	5
Aantal overdekte parkeerplaatsen	2
Warm water	CV-ketel Gasboiler
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Houtkachel
Parkeergelegenheid	Carport
Heeft een rookkanaal	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
Eigendom	Eigen grond



Omschrijving

Verborgen in het groen van het Zuid-Limburgse Heuvelland, omgeven door oude bomen en uitgestrekte weilanden, ligt Rott 48. Een authentieke vakwerkhoeve uit de tweede helft van de 17de eeuw, met een unieke ligging aan de rand van het Elzetter- en Vijlenerbos. Hier leef je letterlijk tussen de reeën, hazen, buizerds en de seizoenen. Een plek voor wie rust zoekt, schoonheid waardeert en natuur ademt. Instapklaar, en klaar voor een nieuw hoofdstuk.

Karaktervol Rijksmonument

Het betreft een karakteristieke vakwerkwoning met verdieping en zadeldak met geschoord overstek, opgenomen als Rijksmonument. De woning ademt historie, maar is met zorg en gevoel voor detail gemoderniseerd. Authentieke elementen zoals vakwerk, leemwanden en originele balken zijn behouden en gecombineerd met eigentijdse afwerkingen en comfort.

Sfeervol wonen met natuurlijke warmte

De gezellige woonkamer is het kloppend hart van het huis, met een ambachtelijke leemkachel als blikvanger – een duurzame warmtebron die ook esthetisch rust uitstraalt. De op maat gemaakte keuken sluit hier naadloos op aan: een stijlvolle combinatie van hout, natuursteen en moderne apparatuur. Grenzend aan de keuken bevindt zich de praktische bijkeuken en toegang tot kelder, ruime berging en toilet.

Ruimte voor gezin, werk en gasten

De eerste verdieping telt twee ruime slaapkamers, een badkamer met ligbad, douche, wastafel en bidet, en een separaat toilet. De zolder herbergt een derde, royale slaapkamer met dakkapellen en zicht op het omliggende groen. Een tussenverdieping biedt extra ruimte voor werk of opslag. De vide met zicht op de tuin vormt een fijne werkplek of leeshoek.

Natuur als verlengstuk van je woonomgeving

Het perceel van 5078 m² is met liefde ingericht als een parkachtige tuin met volwassen bomen, weide, een terras aan de woning en een vijverpartij die dienst doet als natuurlijke habitat voor

salamanders, kikkers en libellen. Je eigen fruit en noten pluk je hier gewoon zelf: onder andere Ananasreinette, Reine Claude Verte, Hedelfinger kers, walnoot, tamme kastanje, kweepeer, bessen en frambozen sieren het terrein. Dankzij de uitgestrekte weide en directe ligging aan natuurgebied is het terrein bovendien bijzonder geschikt voor het houden van paarden.

Comfort en duurzaamheid in balans

Hoewel historisch van aard, is de woning op moderne wijze verduurzaamd:

- alle daken zijn geïsoleerd
- geïsoleerde gevelbetimmering (2005) bij de opkamer
- kruipruimte voorzien van schelpenisolatie
- hardhouten kozijnen met HR-monumentenglas (benedenverdieping)
- 12 zonnepanelen
- verwarming deels via leemkachel en conventionele verwarming
- carport met houtopslag aan weerszijden

Ligging en bereikbaarheid

Rott 48 ligt in het gehucht Rott, een van de meest schilderachtige plekken van Zuid-Limburg, verscholen tussen de heuvels van het Vijlenerbos. Hier is de stilte nog écht stil, onderbroken door het ruisen van de bomen, vogelgezang en het zachte geloei van koeien in de verte. De woning grenst direct aan het Elzetterbos, met talloze wandel- en fietsroutes die je leiden door beekdalen, holle wegen en uitgestrekte plateaus.

Voorzieningen zoals winkels, scholen, horeca en openbaar vervoer bevinden zich op korte afstand in Vijlen, Mechelen en Epen, stuk voor stuk dorpen met een warm gemeenschapsgevoel. Ook Gulpen en Vaals zijn goed bereikbaar, met een uitgebreider voorzieningenniveau.

De unieke ligging biedt het beste van twee werelden: volledige rust en natuur aan huis, én snelle toegang tot het stedelijke leven.

Historie

Rott 48 behoort tot de oudste bebouwingen van het buurtschap Rott, gelegen op een beschut plateau boven het Geuldal. De woning dateert uit de tweede helft van de 17de eeuw, een tijd waarin door toenemende welvaart en bevolkingsgroei nieuwe nederzettingen ontstonden op wat toen nog woeste gronden waren. Het bos werd opengekapt voor landbouw, en zo ontstonden de eerste boerderijen op de plateaus van Zuid-Limburg. Een vrijgemaakt stuk grond in het bos werd in die tijd aangeduid als rott, rath of rade, een naam die nog steeds voortleeft in plaatsnamen als Rott.

Op deze plek werd een van de eerste woningen van het buurtschap gebouwd. De ligging in het droogdal was gunstig: beschut en met relatief vruchtbare grond. De oorspronkelijke vakwerkwoning had de klassieke indeling met woongedeelte en stal onder één dak, gescheiden door een middenpad. Het woongedeelte lag iets hoger om vervuiling te voorkomen, een hoogteverschil dat vandaag de dag nog altijd zichtbaar is. In de loop der eeuwen is de woning op bescheiden wijze uitgebreid. De huidige indeling met opkamer, garage en berging weerspiegelt deze geleidelijke groei.

Generaties bewoners leefden hier van vee, akkerbouw en fruitteelt, bescheiden maar zelfvoorzienend. Op oude luchtfoto's is een forse boomgaard zichtbaar, waaruit appelstroop werd gemaakt voor verkoop in het dorp. Tot circa 1960 werd de boerderij bewoond door de familie Rouschop, daarna volgde een periode van gebruik als vakantiewoning. In 1971 werd de woning grondig herbouwd, met behoud van de vakwerkconstructie en toevoeging van een spouwmuur en kruipruimte, uitzonderlijk voor dit type woning.

In 2004 kwam het huis in handen van de huidige eigenaren, die het opnieuw met zorg hebben gerestaureerd. Historische materialen kregen daarbij de voorkeur: eikenhouten vloeren, Belgisch arduin en kalkpleister. De leemkachel in de woonkamer voegt comfort toe zonder de authentieke sfeer aan te tasten.

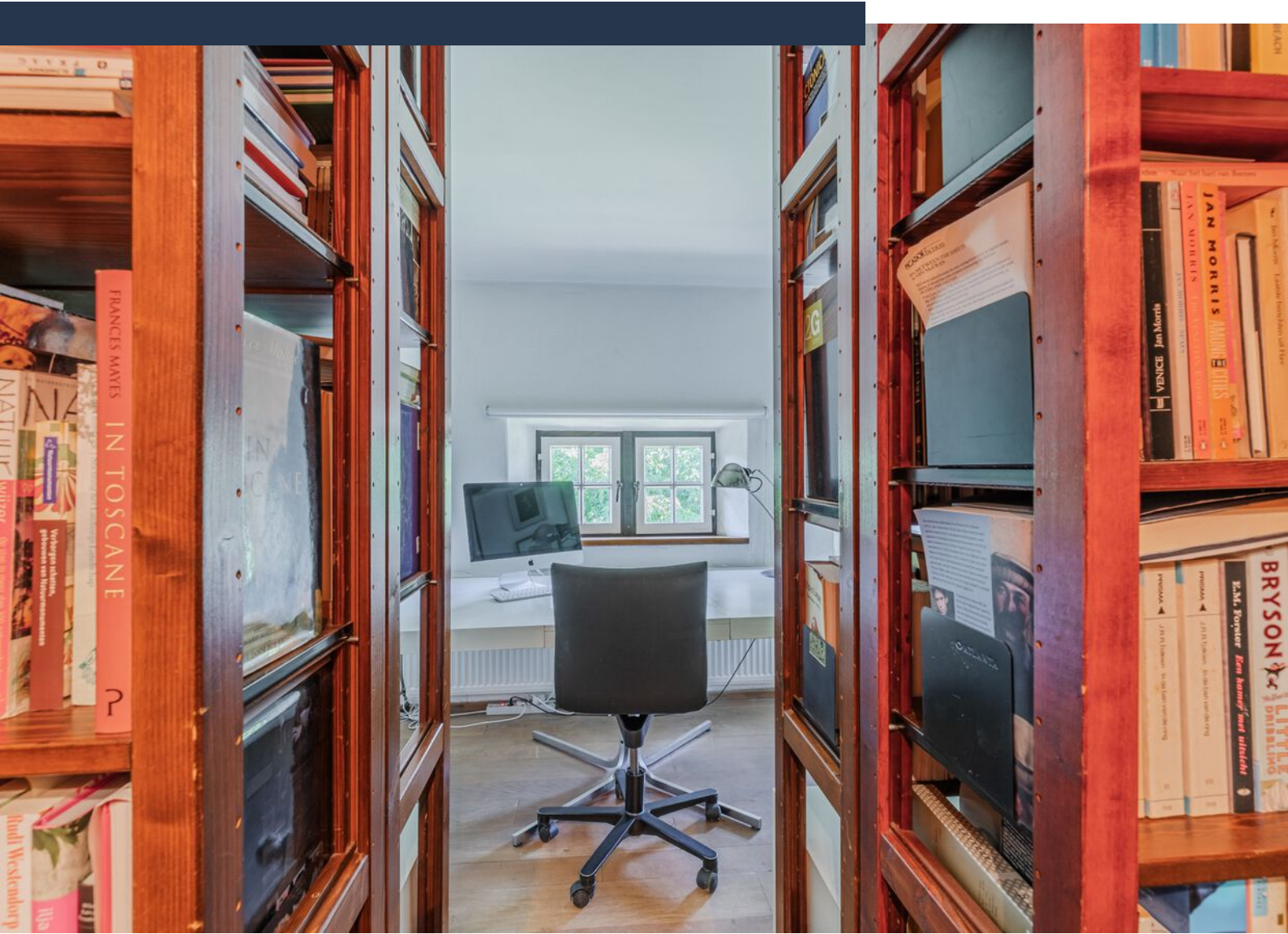
Een bijzonder onderdeel van Rott 48 is de herstellende boomgaard, waarin oude hoogstamrassen uit de regio opnieuw zijn aangeplant. Onder meer een Ananasreinette, Reine Claude Verte en Hedelfinger kersenboom vinden hier hun plek, samen met een kweeper en diverse pruimen- en appelsoorten. Daarnaast staan er inmiddels volwassen notenbomen zoals walnoot, tamme kastanje en hazelaar. In een luw hoekje van de tuin gedijen bessenstruiken, met rode en witte bessen, frambozen en bosbessen. De tuin is deels landschappelijk ingericht, met veelal inheemse soorten, maar hier en daar verrijkt met enkele exoten die zorgen voor kleur in voor- en najaar.

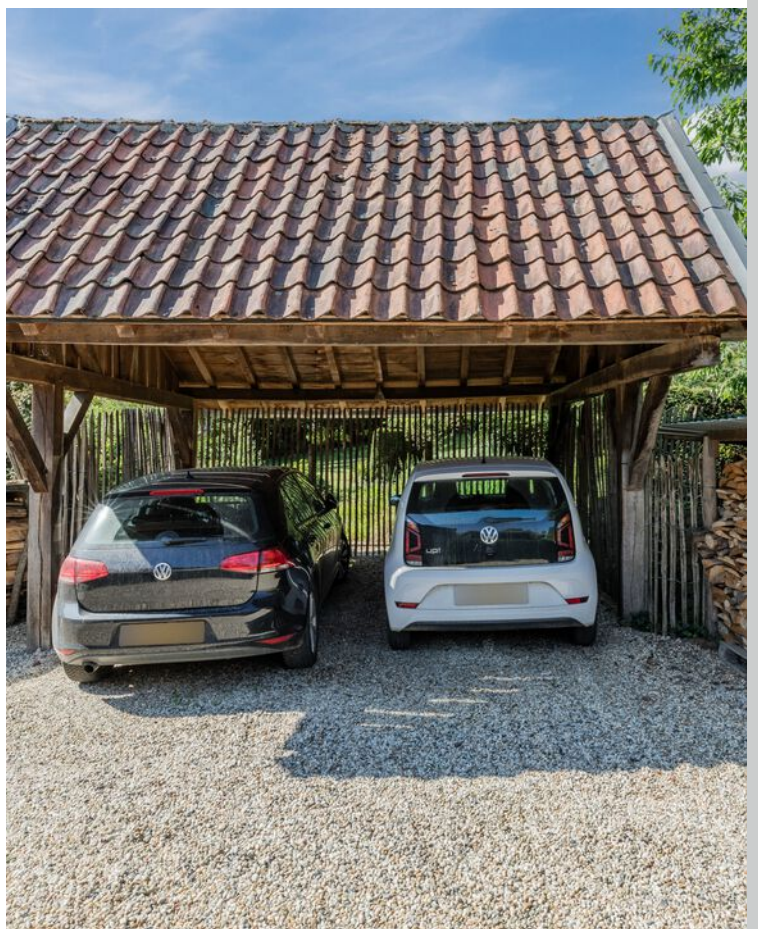
Rott 48 is daarmee meer dan een woning: het is een levend monument van agrarische geschiedenis, omringd door een rijke natuur, met het comfort van vandaag en de ziel van eeuwen geleden.

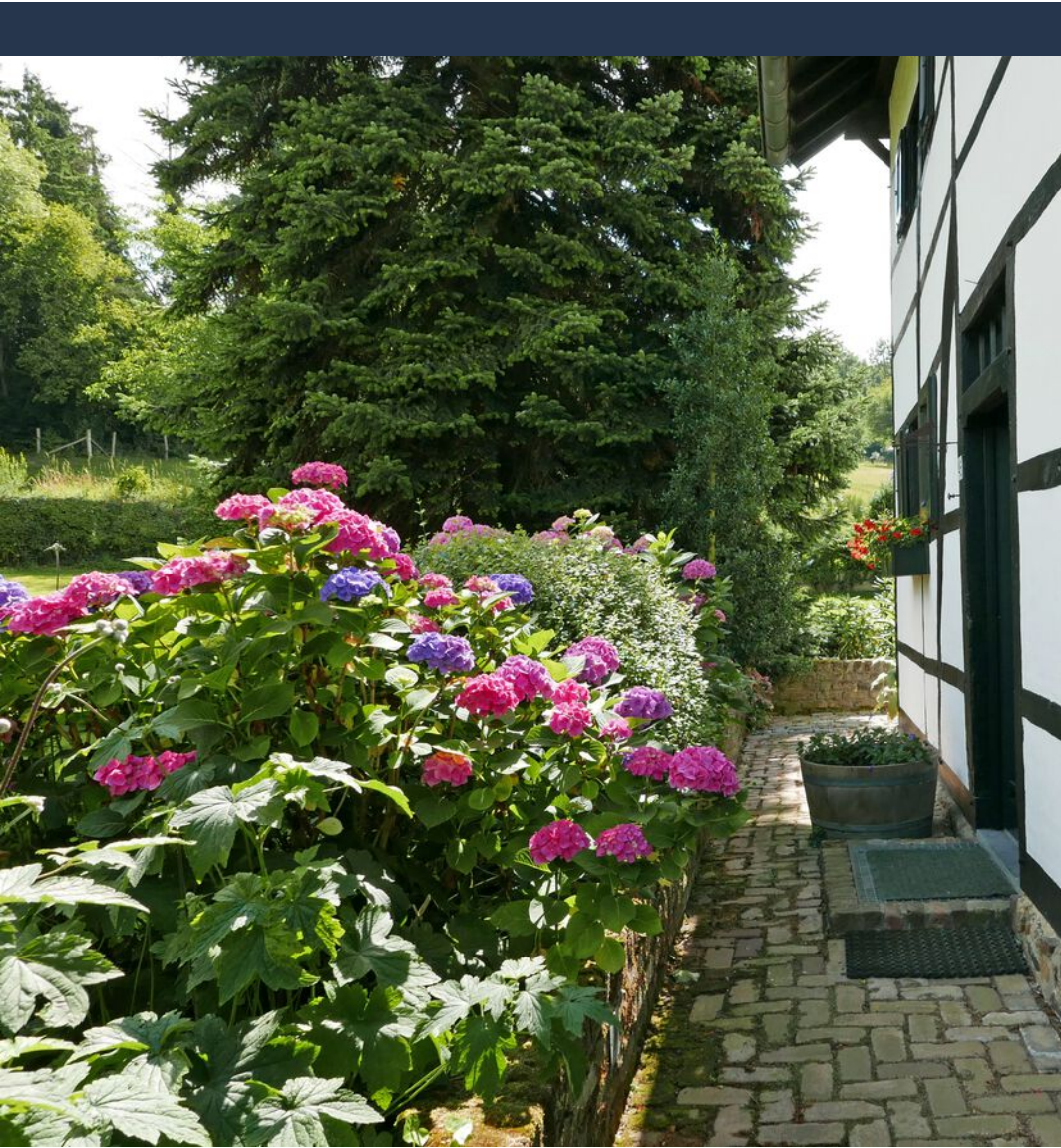
Foto's



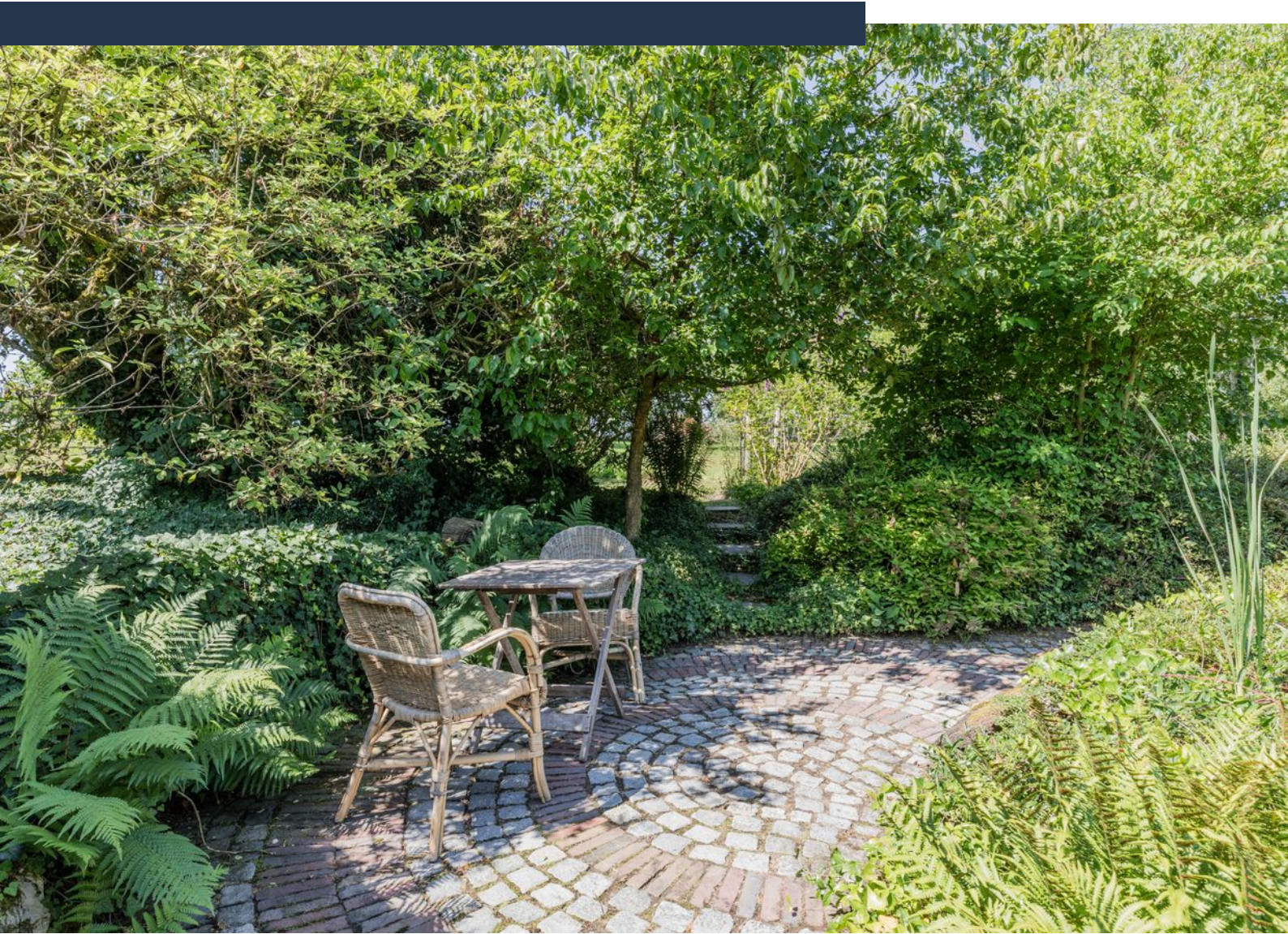






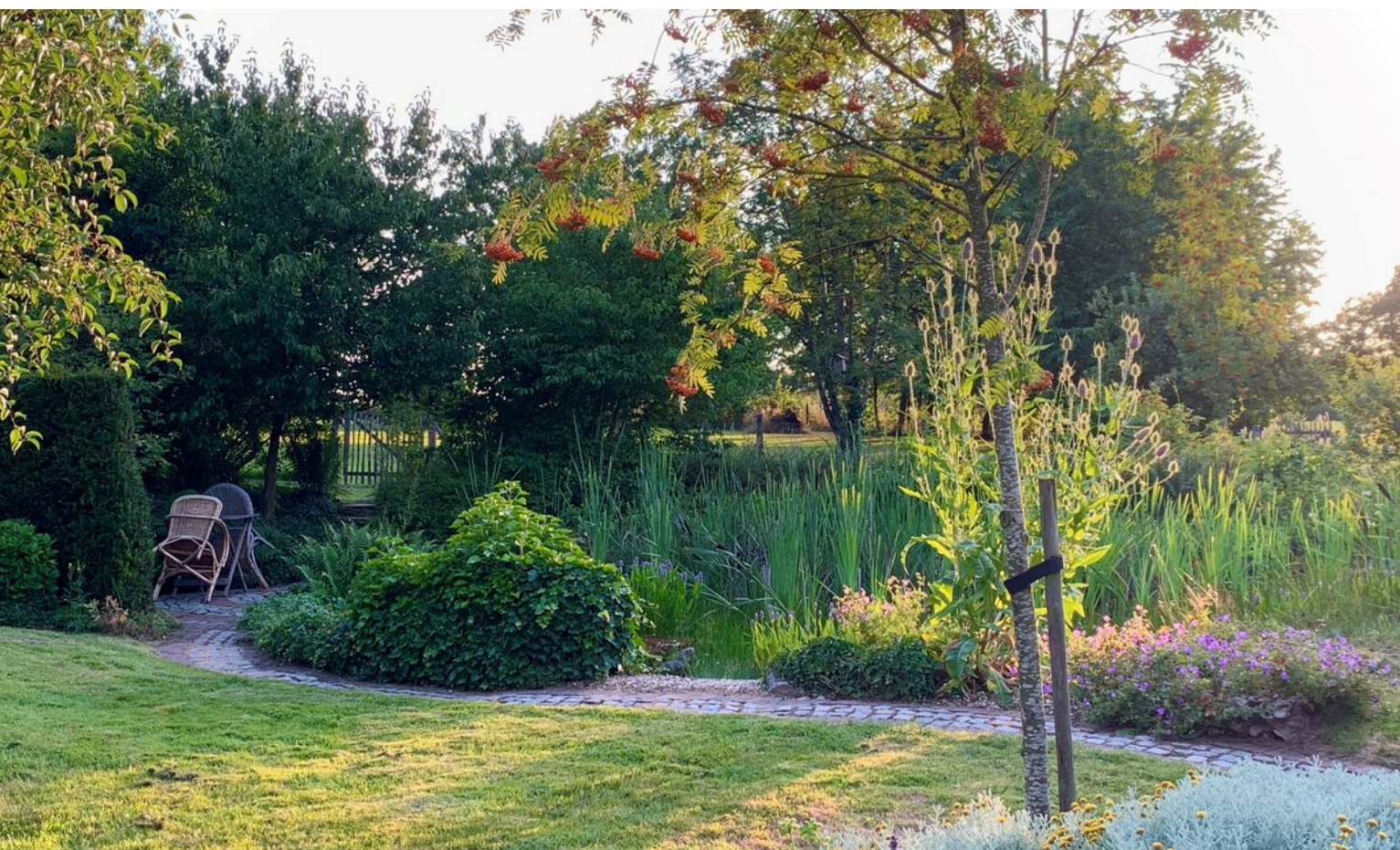


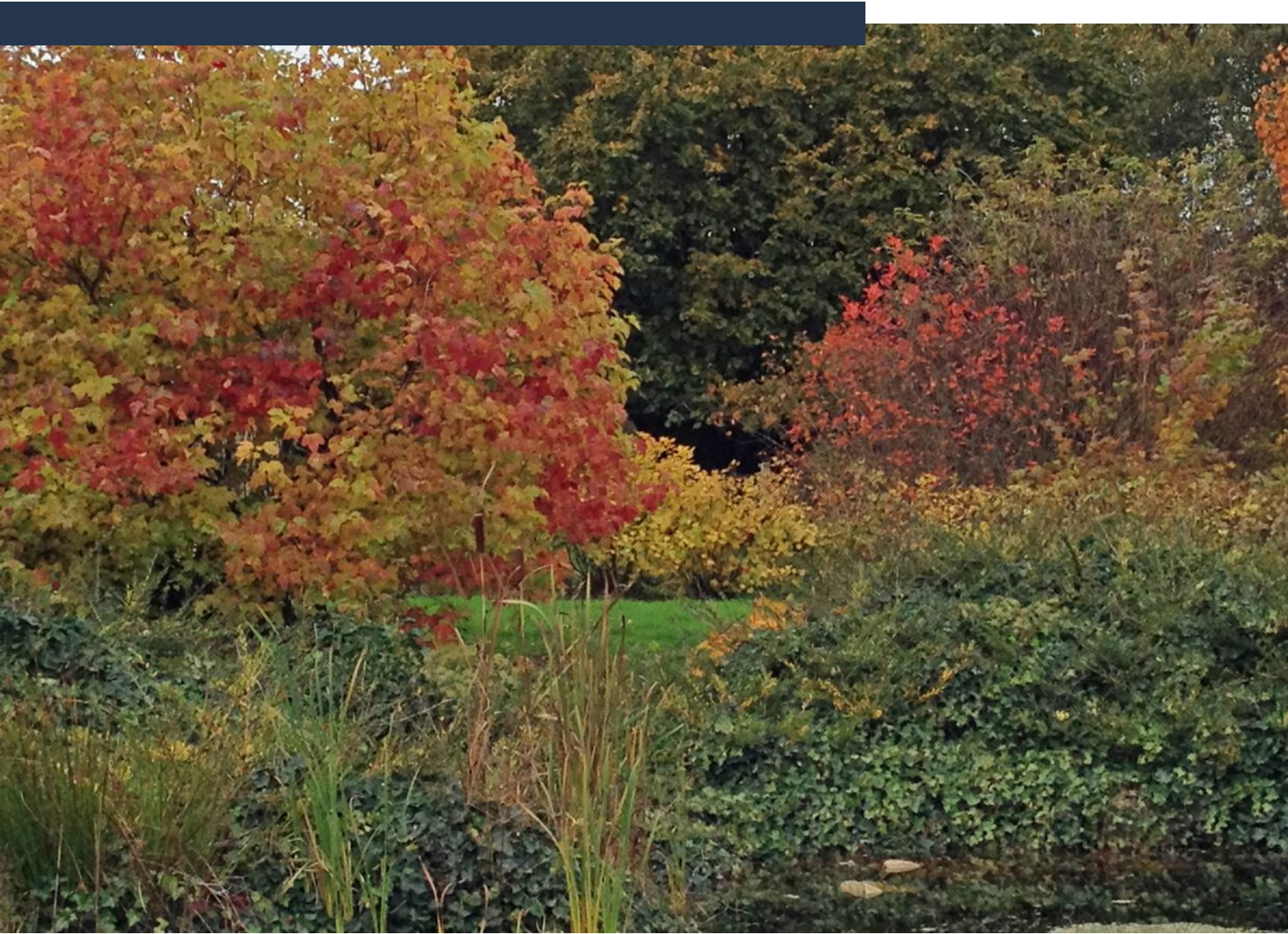


















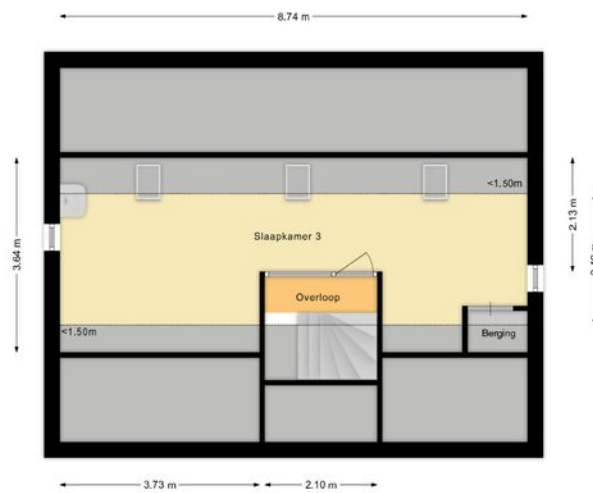
Plattegrond -begane grond



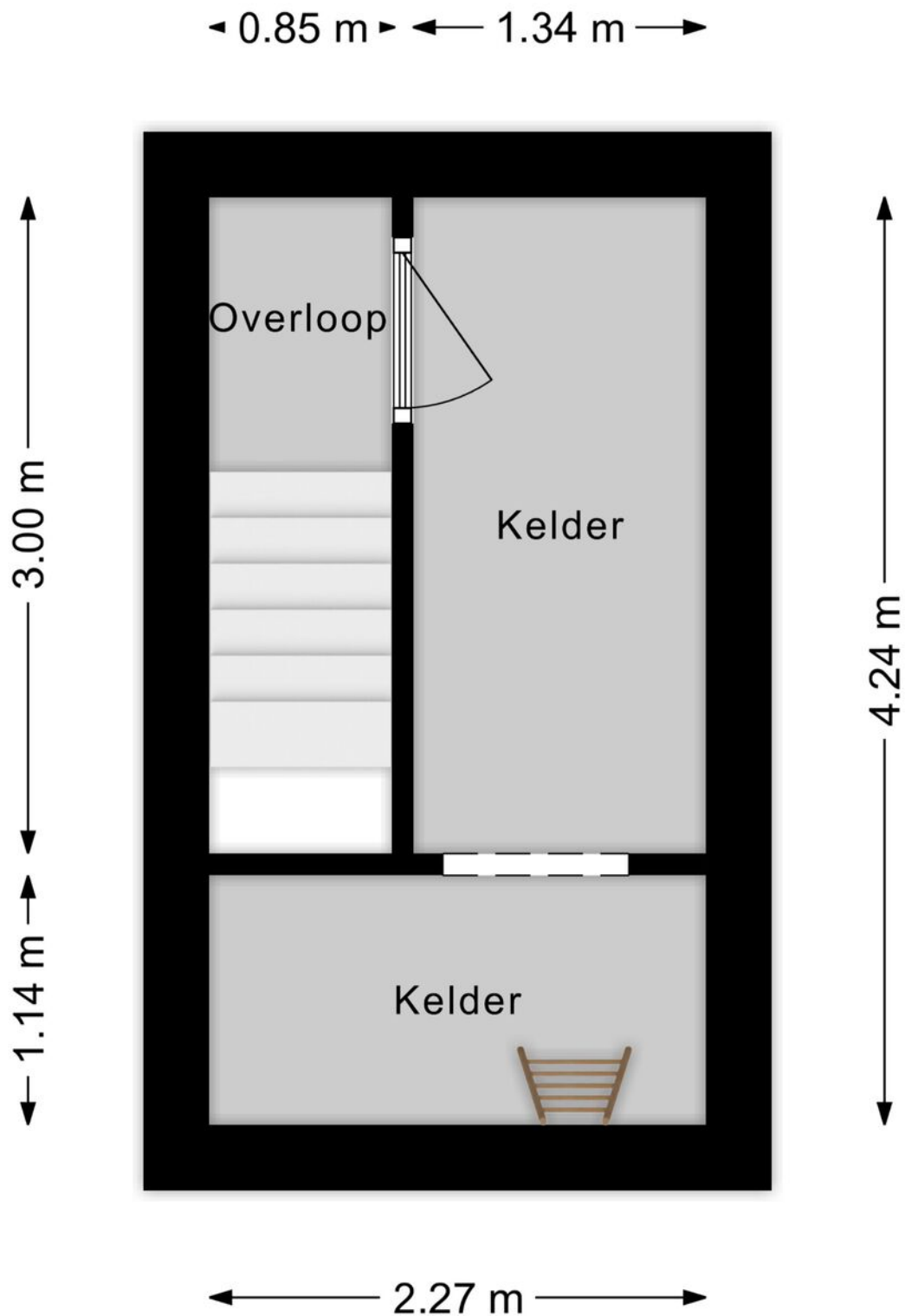
Plattegrond -verdieping



Plattegrond -zolder



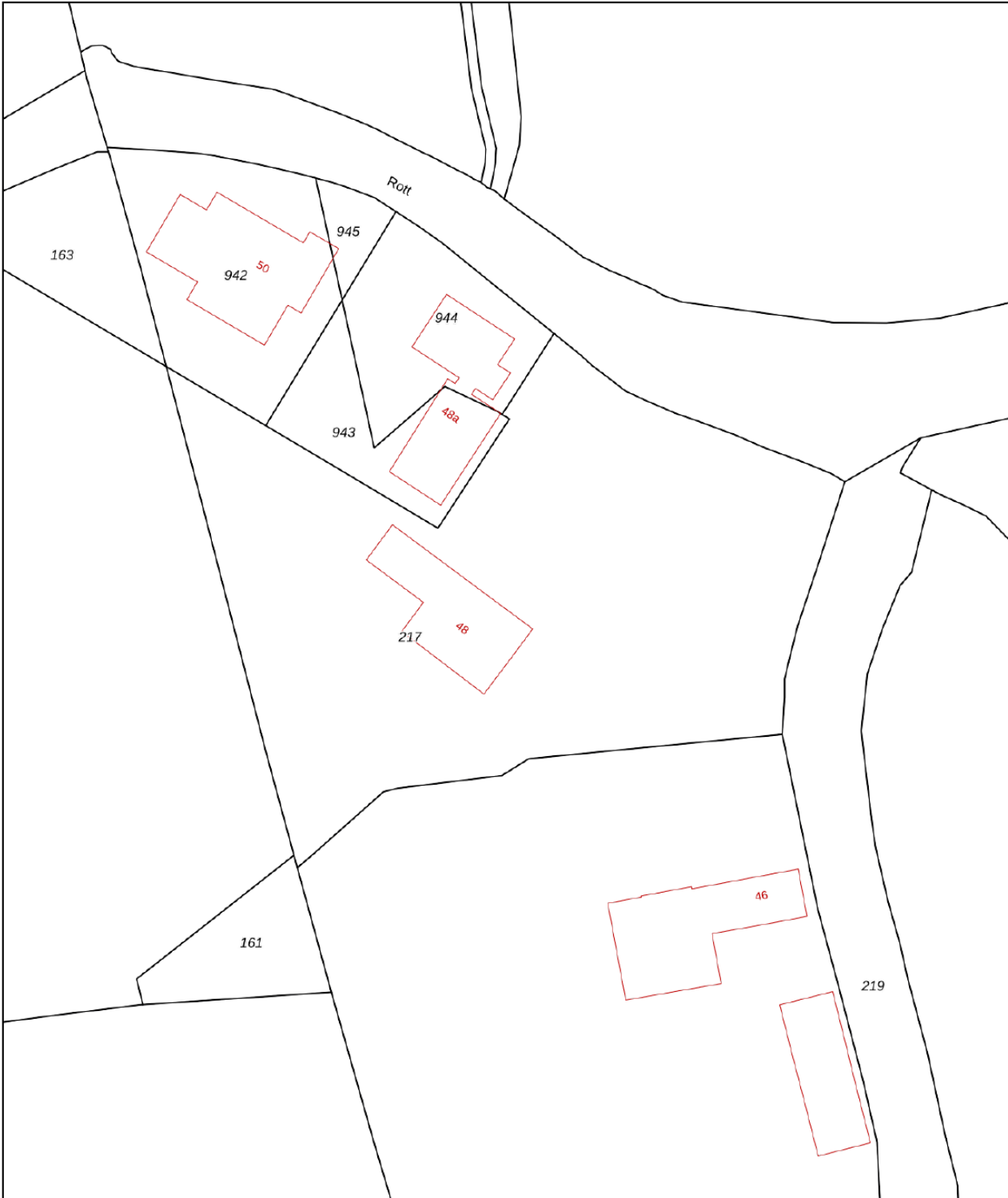
Plattegrond -kelder



Kadastrale kaart, 217

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Vaals

Sectie F

Perceel 217

kadaster

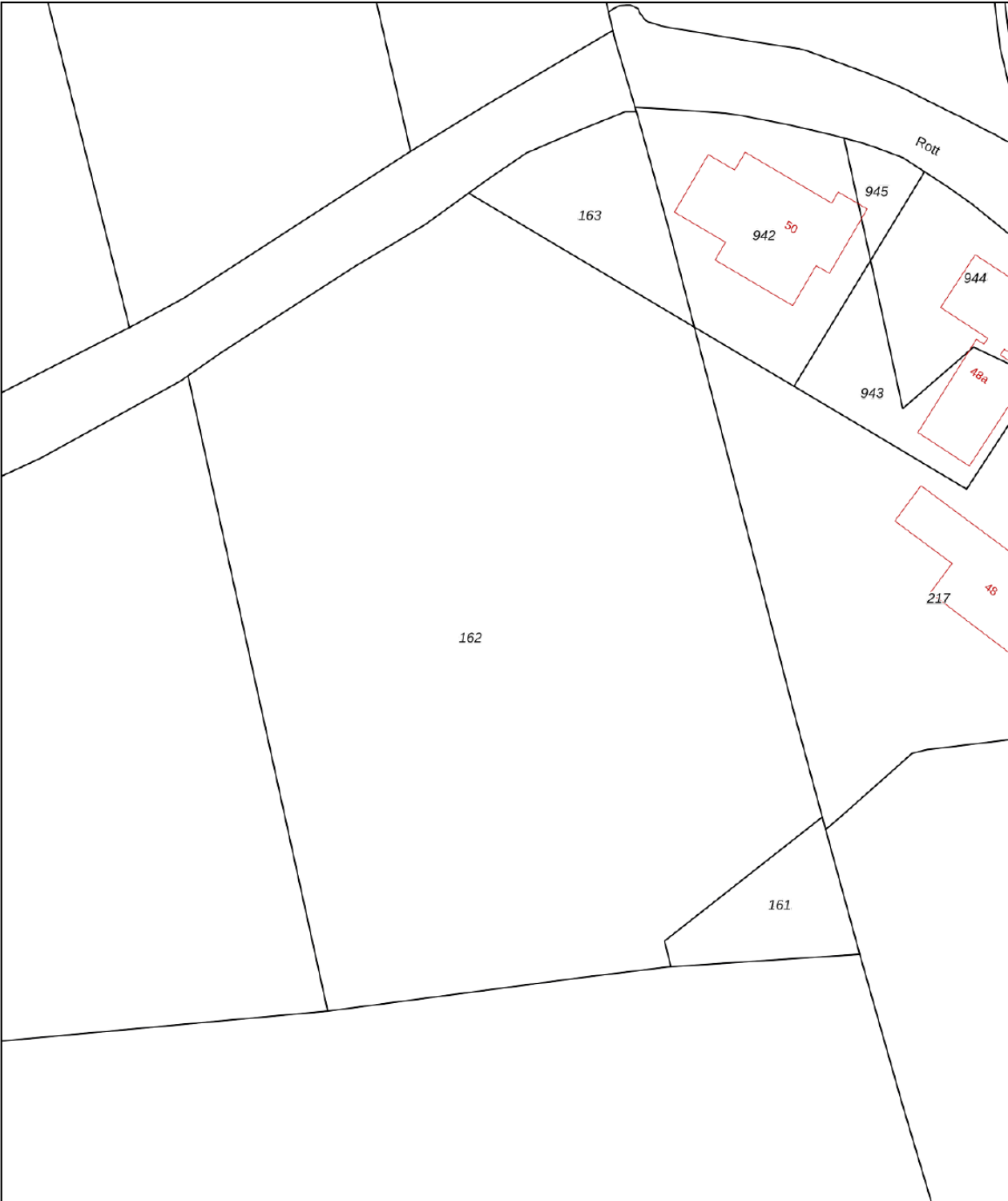
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 juli 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Kadastrale kaart, 162

Kadastrale kaart

Uw referentie: Marcel Overhof



12345

25

—

—

—

—

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Wittem

Sectie L

Perceel 162

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 juli 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

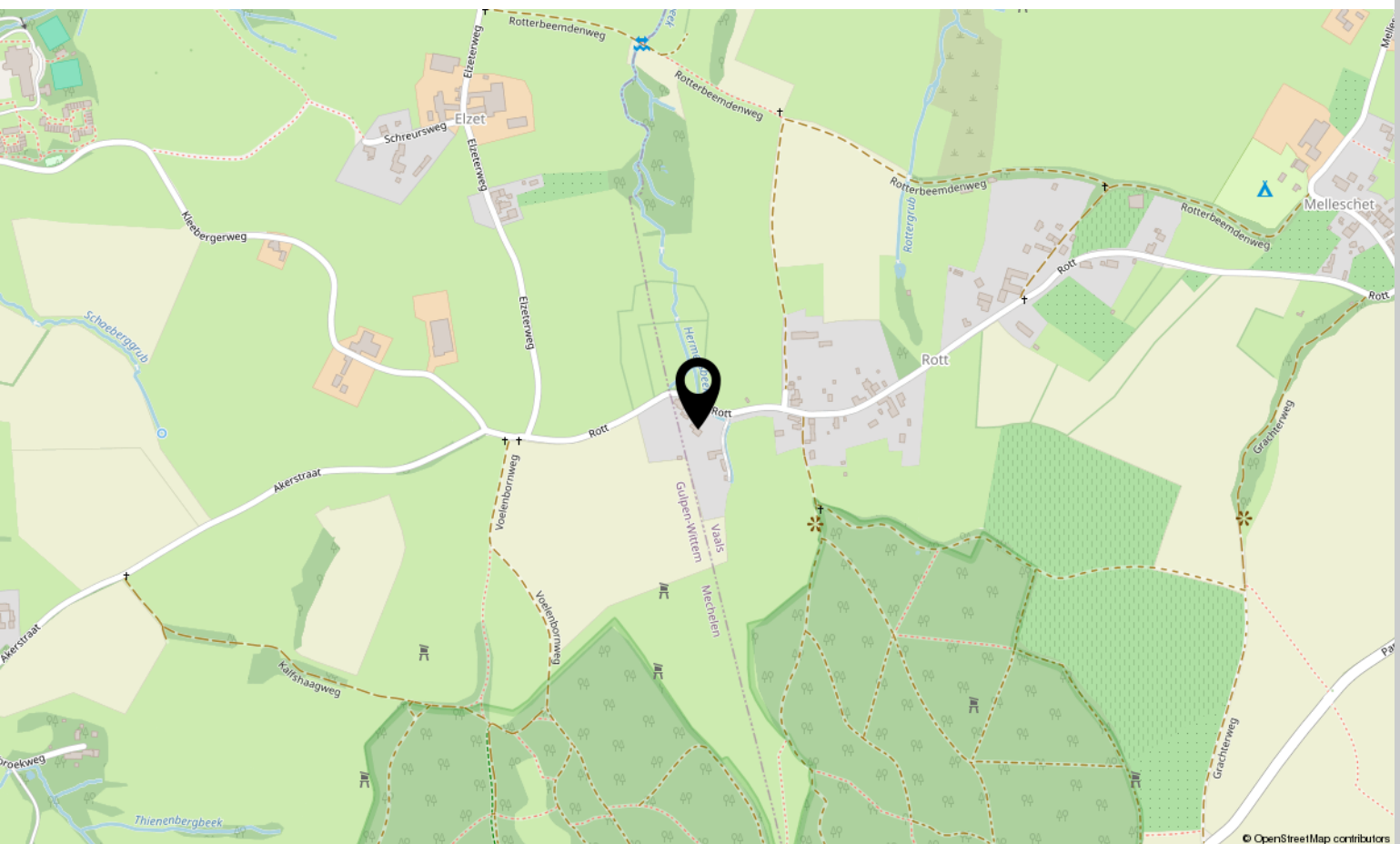
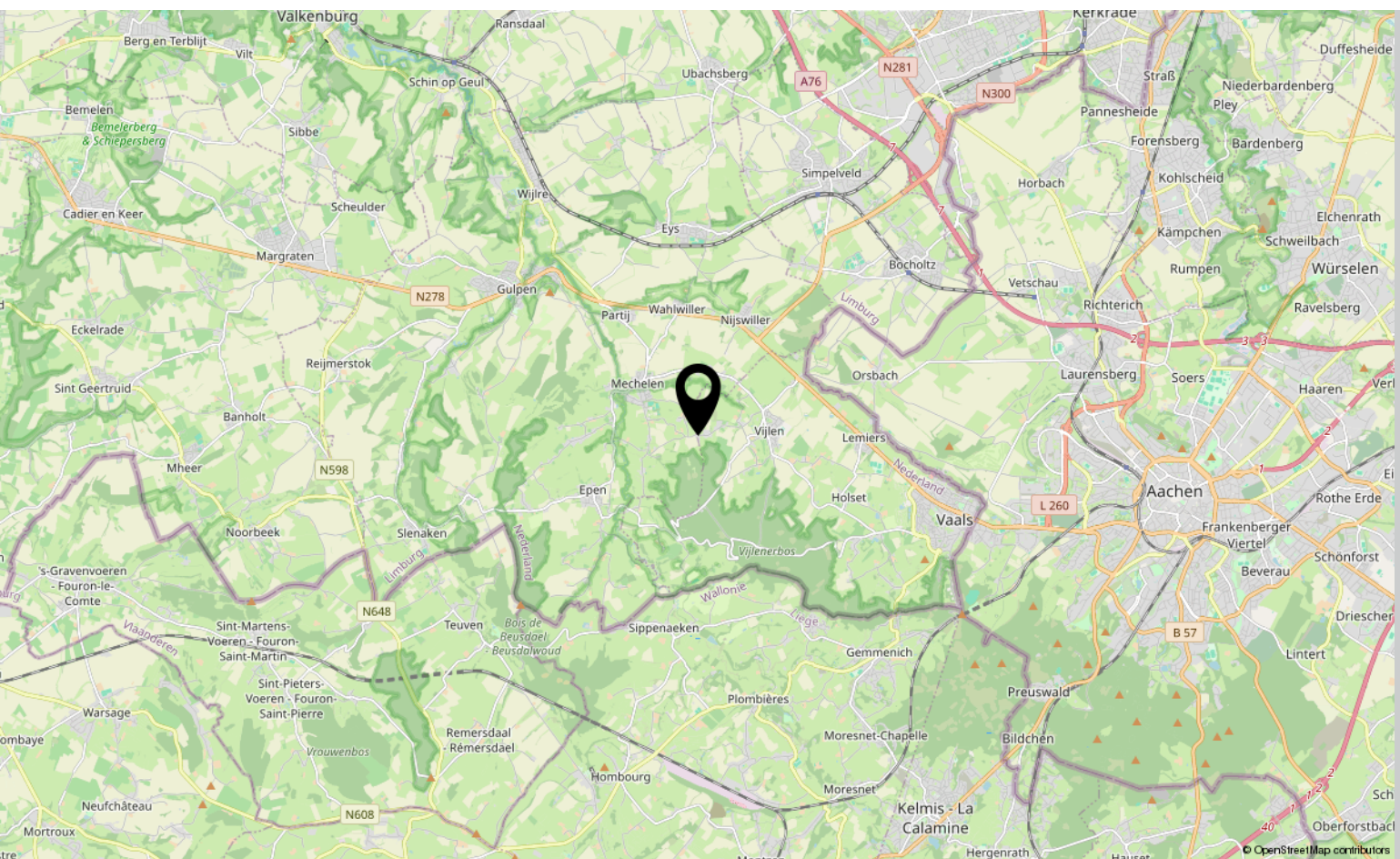
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Indicatie deel perceelgrens



Locatie op kaart





Interesse?

Neem contact met ons op!

Marcel Overhof Makelaardij

06-29866293

info@marceloverhof.nl

marceloverhofmakelaardij.nl



**MARCEL
OVERHOF**
MAKELAARDIJ