



TE KOOP



Groenenweg 22

6294 ND Vijlen

€ 430.000 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

Groenenweg 22, 6294 ND Vijlen

Een bijzonder mooi plekje met vrij uitzicht, een Monumentaal vakwerkhuis in een Oerlimburgse setting én een flinke huisweide met boomgaard.

Dat hebben we te bieden in het buitengebied van Bergdorpje Vijlen, heerlijk rustig gelegen aan de rand van het Vijlenerbos.

Aan het erf treffen we eerst dit geschakelde vakwerkhuis aan dat een niet-standaard indeling kent.

Het woonhuis heeft op de begane grond de slaapvertrekken en badkamer gesitueerd.

Als we vervolgens de trap omhoog lopen, komen we op de woonverdieping terecht.



Daar vinden we de leefkeuken, een slaapkamer en de woonkamer met vide. Bijkomend voordeel is dat je vanaf deze woonlaag mooi uitzicht over de omgeving hebt.

Vervolgens is er nog een grote zolder die potentieel biedt voor de toekomst. De woning ligt aan een erfje tezamen met een aantal andere vakwerkhuisen.

Als we verder het eigen perceel op lopen vinden we eerst een recent aangelegd terras met tuinhuis en optimale privacy.

Daarna wandelen we verder de tuin in alwaar een ruim bijgebouw te vinden is als hobbyruimte.

En misschien wel het mooiste laten we voor het laatst, een huisweide met eigen boomgaard en prachtig vrij uitzicht over

de groene weilanden en het Vijlenerbos. Zie jij jezelf daar in de zomer al je eigen fruit plukken? Of genieten van de plek als je kijkt naar de schapen die in de wei lopen te grazen?

Een object dat zeker geen doorsnee genoemd mag worden, wij laten je de ins en outs graag zien tijdens een bezichtiging.

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.





Maar het is vooral ook een heel prettig dorp om te wonen: basisvoorzieningen in het dorp waaronder een eigen basisschool, buurtwinkel, horecagelegenheden 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

Het object werd medio jaren tachtig op vele onderdelen onderhouden en gemoderniseerd. Inmiddels is een nieuwe onderhoudsronde wenselijk.

Er is een opstalrecht ten gunste van dit object voor perceel VAALS F 71 voor het hebben en houden van de tweede verdieping.





Er zijn erfdiensbaarheden over en weer van toepassing voor het voorerf zodat ieder van de aangrenzende eigenaren zijn object kan bereiken.

Het pand is voorzien van grotendeels houten kozijnen met enkele beglazing.

Naast de woning ligt een recent aangelegd terras met houten tuinhuis en optimale privacy.

Aan de achterzijde van het erf ligt de tuin, het bijgebouw en de huisweide.

Het object is aangewezen als Rijksmonument.

Aanvaarding in overleg.



Globale Indeling

Begane grond

Entree, hal met tegelvloer en meterkast

Toilet voorzien van staand closet en fontein

Badkamer met ligbad, douche en dubbele wastafel

Slaapkamer I voorzien van planken vloer, kleedruimte met CV ketel

Slaapkamer II met laminaatvloer

Kantoorruimte met vinylvloer (bereikbaar via slaapkamer II)

Eerste verdieping

Overloop ruimte

Semi open keuken met planken vloer, aanbouwinstallatie met keramische kookplaat, oven en afzuigkap

Slaapkamer III met laminaatvloer en wastafel

Woonkamer met plankenvloer, vide met hobbyruimte

Tweede verdieping

Via vaste trap bereikbare zolderruimte







FOTOS





FOTOS





FOTOS



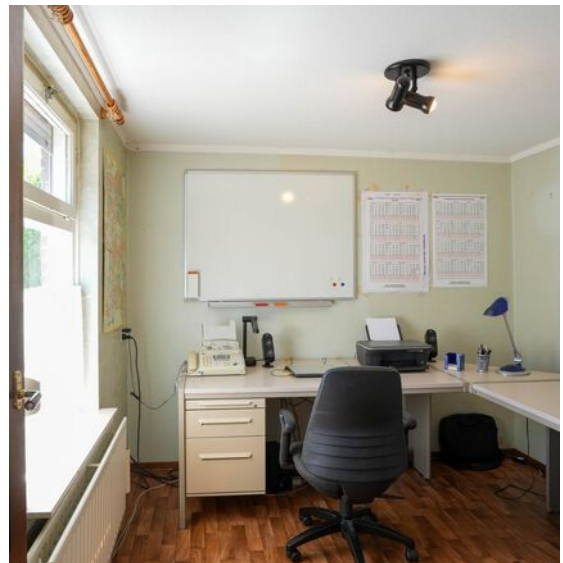


Kenmerken

Soort woning eengezinswoning	Gebouw gebonden buitenruimte -
Type woning geschakelde woning	Externe bergruimte 41 m ²
Bouwjaar 1800	Verwarming c.v.-ketel
Aantal kamers 0	Isolatie -
...waarvan slaapkamers 0	Energie label -
Perceel 4212 m ²	Ligging vrij uitzicht, in bosrijke omgeving, landelijk gelegen
Woonoppervlakte 140 m ²	Ligging tuin zuidoost
Overig inpandige ruimte 38 m ²	







PHOTOS





FOTOS







FOTOS



PHOTOS





FOTOS







FOTOS

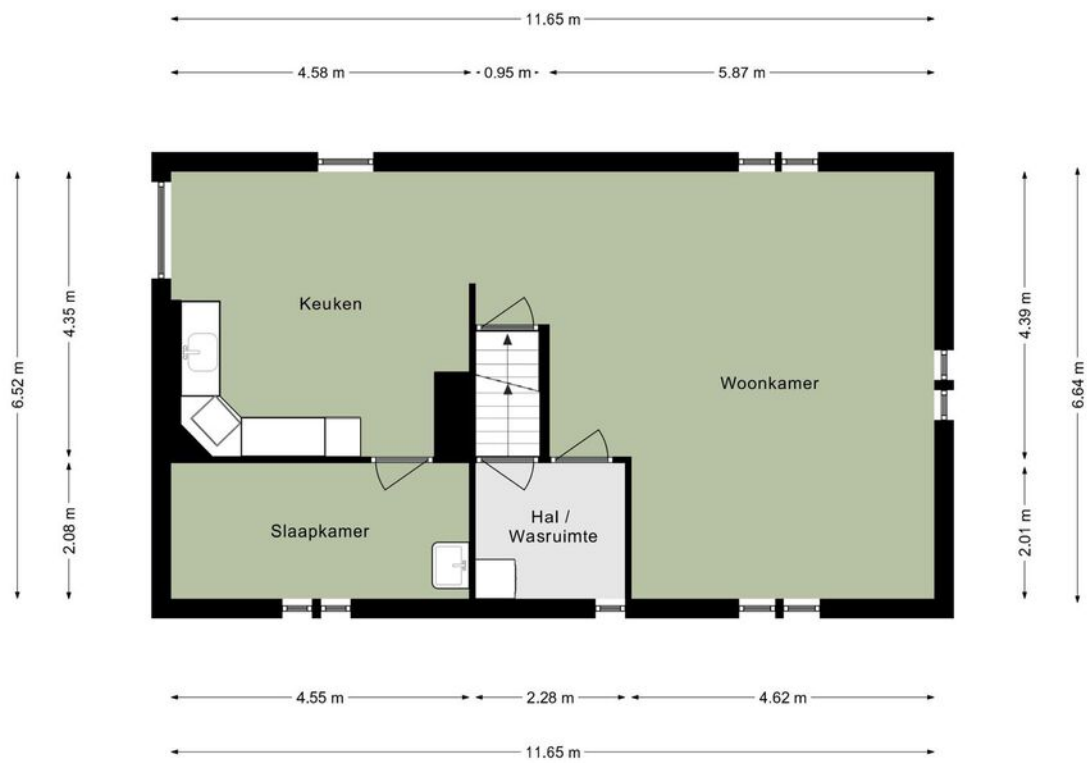


Plattegronden



*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

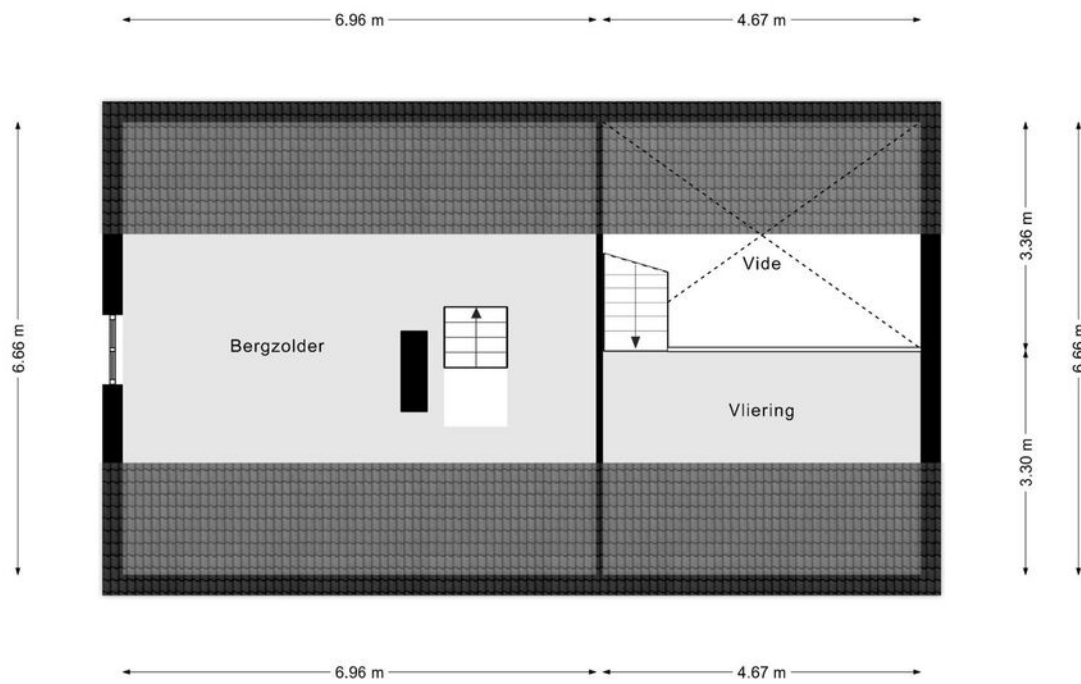




*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



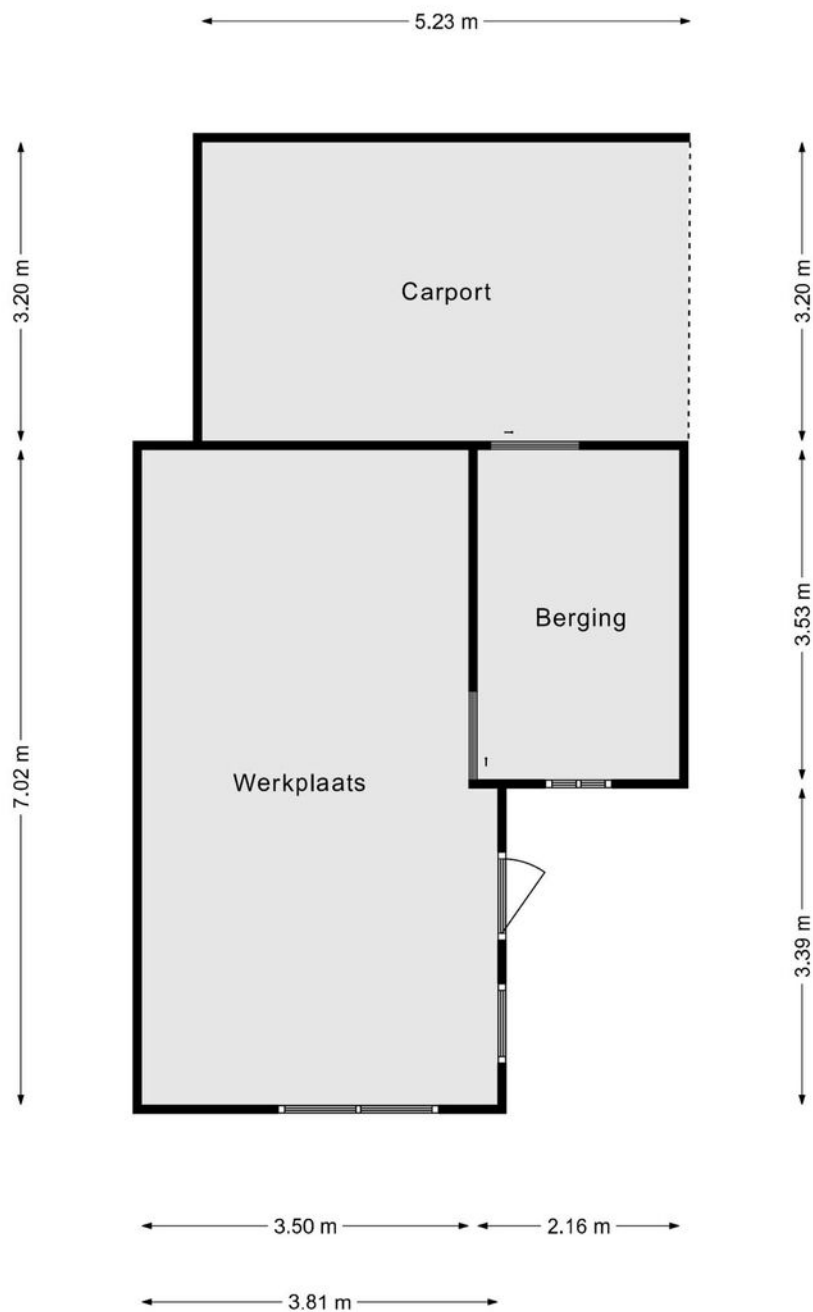
Plattegronden



*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



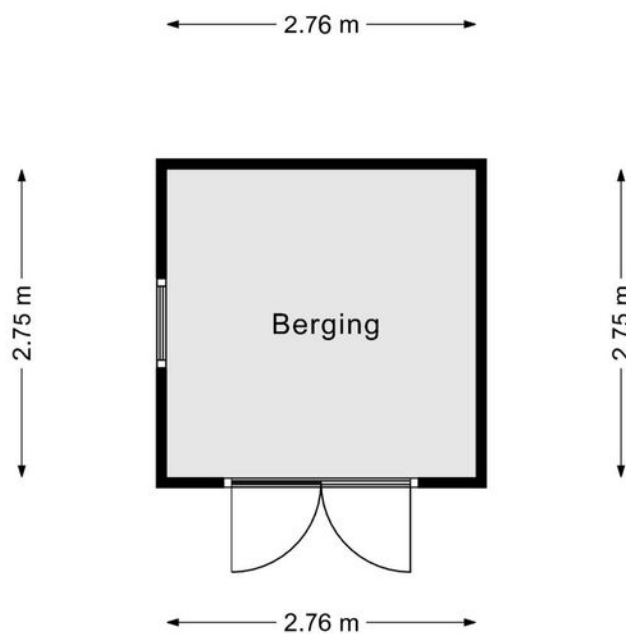
Plattegronden



*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



Plattegronden

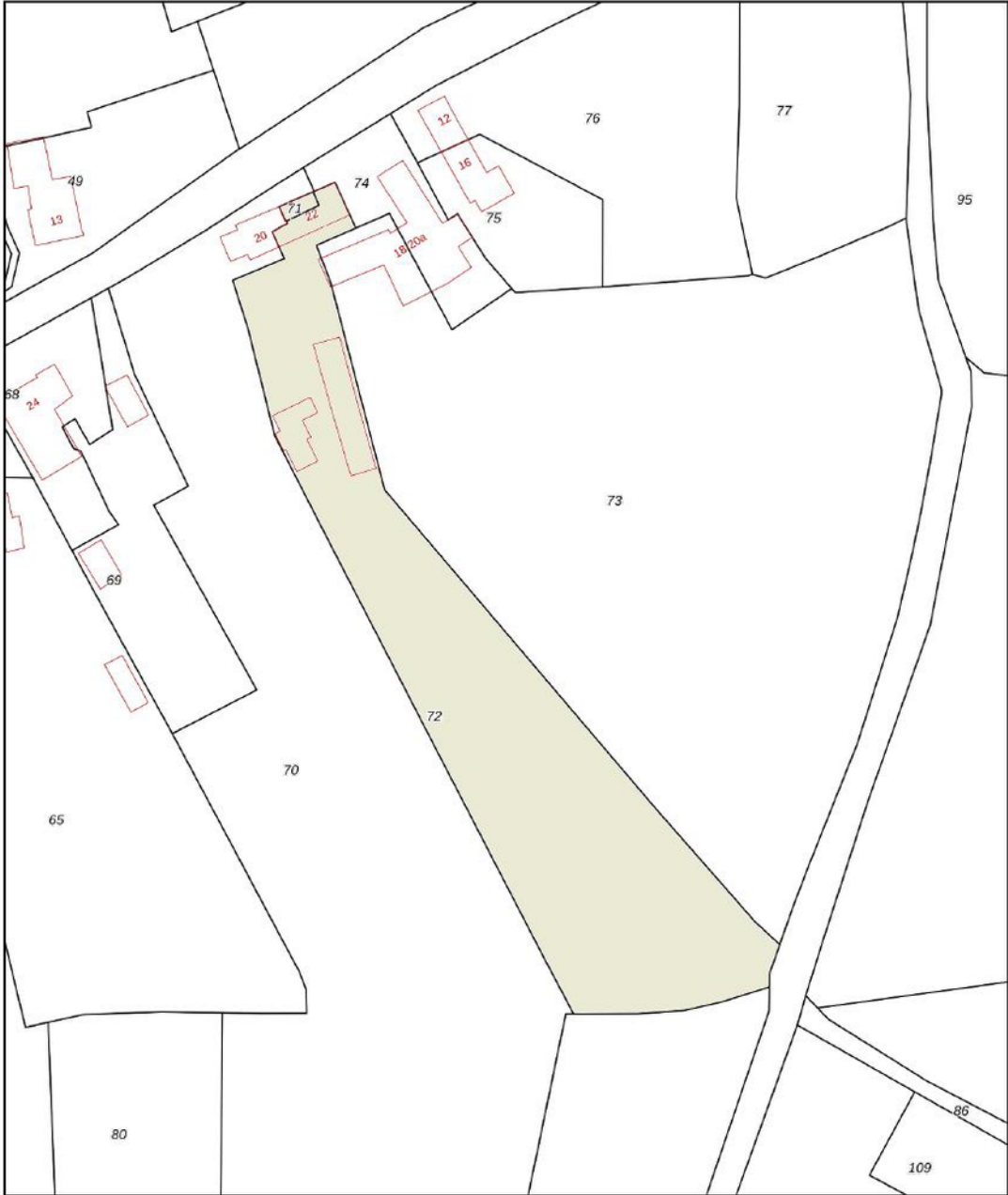


*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart Uw referentie: 000



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 1000	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Vaals	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie F	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 72	
	Bebouwing		
<small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 maart 2023. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers.</small>		<small>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.</small>	

KADASTRALE KAART



Aantekeningen
Om over (naar) huis te schrijven

Lined area for notes with horizontal dashed lines.





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.

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.

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.

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

+31 (0)43 450 2333

dionnemakelaars.nl

Adres

Rijksweg 68A

6271 AG Gulpen

Volg ons op



VBO

Vereniging van
makelaars en taxateurs

dionnemakelaars.nl